



Prot. n. 2809

Cles, 2 febbraio 2026

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE, CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 127 IN C.C. CLES

Scadenza presentazione offerte: 17 febbraio 2026 ore 12.00.

1. ENTE BANDITORE

Comune di Cles, Corso Dante n. 28, 38023 Cles (TN) – tel 0463.662050, indirizzo posta elettronica certificata info@pec.comune.cles.tn.it.

2. OGGETTO E FINALITÀ DELL'ASTA

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 2 di data 5 gennaio 2026, esecutiva, si rende noto che

il giorno 18 febbraio 2026 alle ore 10.00,

presso il Municipio del Comune di Cles, Corso Dante 28 in Cles, avrà luogo un'asta pubblica ai sensi del Regio DECRETO 23 maggio 1924, n. 827, mediante offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta, per la vendita del bene immobile sotto descritto:

particella	superficie	Prezzo base d'asta	Deposito cauzionale
p.ed. 127	mq 38	€ 10.000,00	€ 1.000,00

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto dell'asta pubblica è costituito da una superficie di terreno coltivato a frutteto identificato dalla p.ed. 127 C.C. Cles, iscritta nella Partita Tavolare 4077 del Libro Fondiario di Cles, intestata al Comune di Cles.

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Cles, la p.ed. 127 C.C. Cles risulta classificata quale area libera interna al perimetro del centro storico, inserita in area soggetta a piano di recupero.

La p.ed. 127C.C. Cles, di catastali mq 38, rappresenta una superficie libera del centro storico dell'abitato di Cles nel quartiere di Spinazeda in via G.B. Lampi.

Attualmente l'area risulta incolta, con tracce delle murature perimetrali del precedente corpo edilizio, crollato nell'anno 2008; confina con volumi edificati storici e con viabilità comunale pedonale con possibile transito veicolare a favore dei proprietari frontisti.

La valutazione del bene in vendita è contenuta nella relazione di stima, redatta dal Servizio Tecnico comunale, Settore Lavori Pubblici in data 30.01 2026.

Presso la Segreteria comunale è depositata in pubblica visione la relativa perizia di stima, nonché la documentazione catastale e tavolare.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

Prezzo a base d'asta euro 10.000,00.=

La compravendita non è soggetta ad IVA.

La proprietà del bene oggetto della presente asta sarà ceduta a corpo e non a misura, si intende riferita allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e con la clausola “visto e piaciuto”.

5. DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente bando d'asta e del regio decreto 23 maggio 1924 n. 827.

L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerente che ha presentato l'offerta scritta e segreta più vantaggiosa per il Comune, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, indicato nel presente avviso.

Le **richieste di informazioni e chiarimenti** in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto al protocollo del Comune di Cles (anche a mezzo pec all'indirizzo di posta certificata info@pec.comune.cles.tn.it); il responsabile del procedimento fornisce a coloro che facciano domande le informazioni relative alla gara tramite pubblicazione delle informazioni sul sito internet del Comune di Cles (www.comune.cles.it).

Le informazioni e le risposte alle richieste di chiarimenti si intendono note a tutti i concorrenti.

Tali richieste devono pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del 9 febbraio 2026 e saranno evase almeno 6 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase per iscritto, dal responsabile del procedimento (o suo sostituto), unici autorizzati a riscontrare le istanze dei concorrenti.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare all'asta pubblica le persone fisiche a condizione che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono inoltre ammesse a partecipare le persone giuridiche quali le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative ed i consorzi a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
- non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o non avere in tal senso in corso una procedura;
- non avere riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Non possono essere compratori all'asta pubblica, secondo quanto disposto dall'art. 1471 del Codice Civile:

“(...)

- 1) *gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;*
- 2) *gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;*
- 3) *coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;*
- 4) *i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.*

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.”

I Consiglieri comunali, per costante interpretazione ed in applicazione dell'art. 77 del d.lgs.18 agosto 2000, n. 267, sono da includere tra gli amministratori locali e pertanto non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione all'asta l'offerente deve far pervenire la propria offerta e la documentazione ad essa allegata al Comune di Cles **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 17 febbraio 2026, a pena di esclusione dell'asta**, in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante laddove trattasi di persona giuridica.

Sull'esterno del plico, oltre all'indirizzo del mittente, deve riportarsi la seguente dicitura:

“Offerta per l'asta pubblica per l'alienazione della p.ed. 127 C.C. Cles”.

Il plico deve essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- mediante spedizione raccomandata del servizio postale;
- mediante spedizione effettuata da corrieri specializzati;
- mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Cles, Corso Dante n. 28, secondo piano (0463.662050), che rilascia apposita ricevuta.

La spedizione o il trasporto del plico risultano ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che non si darà corso all'apertura dell'offerta che non pervenga entro le ore ed il giorno sopra indicati; oltre il termine stabilito non sarà valida alcuna altra offerta anche sostitutiva o aggiuntiva a offerta precedente; non si terrà conto di offerte subordinate a riserve e condizioni, né sarà consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta.

8. DOCUMENTAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Fatte salve le clausole di esclusione dall'asta espressamente previste dal bando e dalle leggi in materia, Il Presidente di gara può comunque disporre l'esclusione dell'offerta dall'asta medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta, oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

La documentazione irregolare con riferimento alla quale non sia stata comminata l'esclusione dall'asta, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta del Comune entro i termini indicati, a pena di esclusione.

Il plico deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione all'asta su carta resa legale (euro 16,00.-);
- prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;
- busta chiusa contenente l'offerta economica su carta resa legale (euro 16,00.-).

9. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La domanda di partecipazione all'asta va redatta su carta resa legale (euro 16,00.-), in forma di dichiarazione secondo lo schema di cui ai modelli A e B allegati al bando di gara, diversificati tra persone fisiche e persone giuridiche.

A. Se trattasi di persona fisica va indicato:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, eventuale domicilio se diverso dalla residenza, codice fiscale dell'offerente;
- b) qualora l'offerente sia coniugato, la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte:
 - dal solo offerente se il regime patrimoniale sia quello della separazione dei beni;
 - da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale sia quello della comunione dei beni ed il bene sia acquistato in comunione legale;
 - da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale sia quello della comunione dei beni, ma l'acquisto venga effettuato da uno solo degli stessi quale bene personale ai sensi dell'art. 179 del codice civile; in tal caso l'offerente, dopo le sottoscrizioni, dovrà apporre la seguente dicitura: "acquisto effettuato ai sensi dell'art. 179 del codice civile dal/dalla signor/signora";
- c) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 8, 9, 10, 11, 12 e 13;
- e) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene oggetto dell'asta per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente o futura;
- f) di accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, che la cessione avviene con la clausola "visto e piaciuto".

B. Se trattasi di persona giuridica, in relazione alla diversa natura giuridica, vanno indicati tutti o solo alcuni dei seguenti dati:

- a) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare la persona giuridica, attestante i dati di cui al modello B;
- b) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 8, 9, 10, 11, 12 e 13;
- d) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene oggetto dell'asta per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente o futura;
- e) di accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile, che la cessione avviene con la clausola "visto e piaciuto".

ULTERIORI ANNOTAZIONI

Per gli acquisti in comproprietà, sia la domanda di partecipazione sia l'offerta economica devono essere sottoscritte da tutti gli offerenti, specificando per ciascuno di essi la quota da acquistare.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. n° 827/1924.

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, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Alla domanda di partecipazione all'asta deve essere allegata la copia di un documento di identità in corso di validità dei/dei sottoscrittore/i a pena di esclusione.

10. DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato un **deposito cauzionale di euro 1.000,00.=** (pari ad 10% dell'importo posto a base di gara), secondo le seguenti modalità:

- mediante pagamento PagoPA, secondo le istruzioni indicate sub D al presente avviso.
Si ricorda di allegare alla domanda la quietanza attestante il versamento.
- mediante fidejussione bancaria o polizza fideiussoria e/o assicurativa, da allegarsi alla domanda; La polizza fideiussoria o la fidejussione bancaria sono presentate sottoscritte dal soggetto che legalmente rappresenta l'ente fideiussore, accompagnata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta libera, resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante la legale qualità del soggetto che sottoscrive la garanzia stessa ed il suo potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore. In alternativa la sottoscrizione può essere munita di autentica notarile, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore, apposto in calce alla fidejussione bancaria o alla polizza fideiussoria. La fidejussione, inoltre, deve:
 - essere in regola con l'imposta di bollo;
 - contenere formale rinuncia alla preventiva escusione di cui all'art. 1944 del C.C.

del partecipante all'asta e debitore principale, esecutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;

- contenere l'espressa indicazione dell'inopponibilità in nessun caso al Comune del mancato pagamento dei premi o del corrispettivo per la fidejussione da parte del debitore principale.

Saranno inopponibili all'ente garantito eventuali clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune.

In caso di mancata presentazione della cauzione o di mancanza di uno degli elementi richiesti per la costituzione della medesima, sarà disposta l'esclusione dall'asta.

I depositi cauzionali dei soggetti non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi all'asta saranno svincolati, senza maturazione di interessi, entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

11. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve:

- a) essere redatta **secondo il fac-simile riportato in allegato** al presente avviso, in carta resa legale mediante apposizione di marca da bollo da euro 16,00.-;
- b) indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto (in euro), specificando che la stessa è effettuata a corpo; in caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è ritenuto valido l'importo espresso in lettere; l'importo offerto è inteso al netto di qualsiasi imposta che grava sull'acquirente;
- c) essere datata e sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o, per le persone giuridiche, dal legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere inserita in apposita **busta sigillata con idoneo mezzo** (anche con nastro adesivo), **riportante sui lembi di chiusura** - pena l'esclusione nel caso di inottemperanza - **la sottoscrizione da parte del soggetto offerente** e contrassegnata con la dicitura "Offerta economica per l'acquisto della p.ed. 127 C.C. Cles".

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, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Saranno escluse le offerte che presentano un prezzo pari o inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso.

12. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELL'ASTA

Il giorno 18 febbraio 2026 ad ore 10.00 presso la Sede Municipale in Corso Dante 28 a Cles si terrà l'asta pubblica con il metodo delle *offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta*.

Il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, provvederà:

- all'apertura dei plichi pervenuti;
- alla verifica della regolarità e completezza della documentazione allegata all'offerta;
- all'eventuale esclusione dell'offerente la cui documentazione risulti mancante o incompleta;
- all'apertura e verifica delle offerte economiche;
- all'eventuale esclusione delle offerte economiche risultanti non valide;
- alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente per importo offerto;
- all'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più offerenti, il Presidente di gara procede:

- a) nella stessa seduta di gara e se gli stessi concorrenti sono presenti, ad una gara fra questi secondo le modalità definite dal Presidente, nel rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità; l'asta viene aggiudicata al miglior offerente;
- b) qualora, seppur presenti, gli offerenti esprimano la volontà di non intendere migliorare l'offerta, il Presidente procede all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario;
- c) qualora non tutti gli offerenti che hanno presentato l'offerta migliore in identica misura siano presenti, si procederà a richiedere loro una nuova offerta, in rialzo rispetto a quella presentata, nel termine di 10 giorni dalla data dell'asta; l'asta sarà successivamente aggiudicata alla migliore offerta economica;
- d) se non perviene alcuna offerta in aumento a seguito della procedura di cui al precedente punto c), si procederà all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Il Comune procede alla verifica delle dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di partecipazione rese dall'aggiudicatario.

L'eventuale riscontro di non veridicità delle dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione, salve eventuali responsabilità penali a carico del dichiarante.

Il Comune si riserva di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti degli altri offerenti.

13. AGGIUDICAZIONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Per l'aggiudicatario l'offerta è vincolante ed irrevocabile dalla data della sua presentazione fino alla stipulazione del contratto, mentre la stessa non vincola il Comune.

L'aggiudicazione non tiene luogo al contratto di compravendita.

La stipulazione del contratto di compravendita avverrà entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario il Comune incamererà l'intero deposito cauzionale, fatta salva l'azione risarcitoria per ulteriori danni.

Il pagamento al Comune del prezzo di aggiudicazione avverrà in un'unica soluzione, nel termine che sarà fissato dal Comune con apposita comunicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito, le imposte ed ogni spesa inherente e conseguente al contratto di compravendita. Il deposito delle spese contrattuali avverrà prima della stipulazione del contratto di compravendita.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario nel pagamento del prezzo, deposito delle spese contrattuali o mancata produzione di documenti/certificazioni richieste, il Comune, previa diffida ad adempiere nel termine di 30 giorni, potrà incamerare la garanzia e procedere all'aggiudicazione ed alla vendita ad altro offerente, con riserva di azione risarcitoria per ulteriori danni.

14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della L.P. 30 novembre 1992 n. 23, si informa che la responsabile del procedimento è la dott.ssa Erica Roncato, Segretaria generale del Comune di Cles (0463.662050 - info@pec.comune.cles.tn.it).

15. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/2016 E DEL D. LGS. 30 GIUGNO 2003, N. 196 "CODICE IN ATERRIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI"

Il Regolamento UE 2016/679 e il d. lgs. 30 giugno 2003 n. 196 garantiscono che il trattamento dei dati si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riguardo alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati.

Il trattamento dei dati che il Comune di Cles intende effettuare sarà improntato alla liceità e correttezza e nella piena tutela dei Suoi diritti e della Sua riservatezza.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo 679/2016 e del d. lgs. 196/2003, si informano i concorrenti alla procedura di asta che:

- 1) i dati forniti verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale il concorrente ha presentato la documentazione;
- 2) il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- 3) il conferimento dei dati è obbligatorio per dare corso alla procedura che interessa i concorrenti per l'aggiudicazione dell'asta;
- 4) il titolare del trattamento è il Comune di Cles;
- 5) Responsabile della protezione dei dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento, via Torre Verde n 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it), sito internet www.comunitrentini.it;
- 6) In ogni momento il concorrente potrà esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento europeo 679/2016 e del d. lgs. 196/2003.

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio comunale e sul sito internet www.comune.cles.tn.it dal 2 febbraio 2026 al 17 febbraio 2026.

LA SEGRETARIA GENERALE
dott.ssa Erica Roncato
(firmato digitalmente)

Allegati:

- A) Modello domanda di partecipazione persona fisica
- B) Modello domanda di partecipazione persona giuridica
- C) Modello offerta economica
- D) Istruzioni per la costituzione del deposito cauzionale provvisorio