

Comune di Luserna

Provincia di Trento

CAP: 38040 – PIAZZA MARCONI nr. 2

Tel: 0464 789714 Fax: 0464 789642

P.Iva e Cod.Fisc: 00452400229

e-mail: protocollo@kamou.lusern.tn.it



e-mail: segretario@kamou.lusern.tn.it

BANDO DI ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO ALBERGHIERO
SITO A LUSERNA IN LOC.TEZZE N. 43, IDENTIFICATO CATASTALMENTE
DALLA P.M. 1 DELLA P.ED. 254 - PP.EE. 351 E 461 C.C. LUSERNA
NUOVO ESPERIMENTO DI ASTA PUBBLICA

(L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10 – 40 Leg.)

1) ENTE BANDITORE

Comune di Luserna, P.zza Marconi n. 2 - 38040 – Luserna (TN) – tel. 0464 – 789714, indirizzo di posta elettronica certificata: comune@pec.comune.luserna.tn.it.

2) OGGETTO E FINALITA' DELL'ASTA

Il Comune di Luserna (di seguito Comune), con sede in P.zza Marconi n. 2 a Luserna, esperisce un'asta pubblica per il

Giorno 12.08.2025 ore 10:00.

in Luserna, presso la sede Municipale di P.zza Marconi n. 2

per la vendita in blocco in un unico lotto del compendio immobiliare di seguito indicato:

porzione materiale 1 della p.ed. 254 e pp.e. 351 – 461 c.c. Luserna – complesso turistico alberghiero all'insegna "Lusernarhof" classificato due stelle, dislocato su tre vecchi edifici tipici dell'architettura cimbra, ora ristrutturati, posto al margine nord-ovest dell'abitato di Luserna dotato di dodici stanze, ristorante, bar, parcheggio scoperto deposito, e tutti i servizi e le dotazioni tipiche di un hotel a due stelle. La struttura viene venduta completa di arredamento e attrezzature come risultanti dall'allegato inventario. Si precisa, evidenziandolo, che l'immobile risulta attualmente locato con contratto di affitto avente scadenza il 31.12.2026.

3) DESCRIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione dell'immobile:

Luserna (Tn) - Loc. Tezze 43

Dati dal Libro Fondiario

Agli atti del Libro Fondiario di Trento la p.ed. 254 c.c. Luserna risulta inserita nella Partita Tavolare 150 II del Comune Catastale di Luserna.

- **Nel Foglio A/2:**
- P.M. 1
 - a primo piano sotto strada: centrale termica, cantina, lavanderia, portico;
 - a piano rialzato: due bagni, due stanze, poggiolo, corridoio, transito;
 - a primo piano: due bagni, due stanze, corridoio, vuoto su transito;
 - a secondo piano: due soffitte;
 - a piano copertura: tetto;

PARTI COMUNI: Fra le P.M. 1 e 3:

- a piano rialzato: scala per il primo piano;
- a primo piano: corridoio;

Fra le P.M. 2 e 3:

- a piano copertura: tetto;

è riportata la divisione materiale dell'immobile con **G.N. 6469/1** di data 13/09/1999, non sono riportate iscrizioni.

- **Nel Foglio C: nessuna iscrizione;**
- **Nel Foglio B – P.M. 1** il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:
 - Comune di Luserna Beni demaniali - quota 1/1 ;

Il complesso immobiliare è stato sdemanializzato giusta deliberazione del Commissario Straordinario n. 56C dd. 20.08.2024;

Agli atti del Libro Fondiario di Trento le pp. ee. 351 e 461 C.C. Luserna risultano inserite nella Partita Tavolare 186 II del Comune di Luserna:

- **Nel Foglio A/2: nessuna iscrizione**
- **Nel Foglio C: nessuna iscrizione;**
- **Nel Foglio B:** il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:
 - Comune di Luserna Beni demaniali - quota 1/1 ;

Situazione al catasto terreni:

- Agli atti del Catasto Terreni di Rovereto le particelle presentare la seguente consistenza:
 - p.ed. 254 P.M. 1 - Edificio - Superficie mq. 108 - R.D. - R.A.;
 - p.ed. 351 - Edificio – Superficie mq. 1522 - R.D. - R.A.;
 - p.ed. 461 - Edificio – superficie mq. 21- R.D. - R.A.;

Situazione al catasto fabbricati:

<ul style="list-style-type: none"> • P.ed.254 P.M.1 sub 3 - Cat. D/2 - • P.ed. 351 PM 1 sub 1 – Cat. D/2 • P.ed. 461 - Cat. F/6 - Superficie mq. 21 	Rendita 6.158,75
--	------------------

Le consistenze sono quelle desunte dalle planimetrie catastali; in particolare la struttura è dotata di dodici stanze, ristorante, bar parcheggio scoperto e deposito.

Le planimetrie catastali risultano conformi a quanto realizzato.

Descrizione complessiva del compendio immobiliare:

Trattasi di un edificio situato in Luserna Loc. Tezze n. 43 identificato porzione materiale 1 dalla p.ed. 254 e pp.e. 351 – 461 c.c. Luserna – complesso turistico alberghiero all’insegna “Lusernarhof” classificato due stelle, dislocato su tre vecchi edifici tipici dell’architettura cimbra, ora ristrutturati, posto al margine nord-ovest dell’abitato di Luserna, in posizione soleggiata e panoramica, dotato di dodici stanze, ristorante, bar, parcheggio scoperto deposito, nonché tutti i servizi e le dotazioni tipiche di un hotel a due stelle.

L’immobile è databile attorno alla prima metà del 1800. I successivi titoli edilizi documentabili sono: la concessione edilizia numero 1992/30, rilasciata il 1 giugno 1992, avente per oggetto la ristrutturazione del fabbricato; la concessione edilizia numero 1995/15, rilasciata il 10 maggio 1995, con cui si autorizzava la variante come ostello della gioventù; la SCIA 19/SC/002 del 11 marzo 2019, avete per oggetto opere di piccola ristrutturazione interna, nonché infine la denuncia di opera precaria n. 21/OP/002, per la realizzazione di un dehors a servizio dell’albergo. Quest’ultimo deve intendersi escluso dalla stima e dalla relativa compravendita, in quanto di esclusiva proprietà di terzi.

Nelle stanze è posato pavimento in legno di colore chiaro e sono intonacate al civile con tinteggiatura chiara. Sono tutte dotate di bagno privato con pavimento in piastrelle di ceramica; sono corredate di TV a schermo piatto, munite di telefono, ed offrono un ambiente confortevole con il loro arredamento in legno ispirato allo stile alpino. Il ristorante offre un menù tipico trentino ispirato alla cucina di montagna e del territorio; la sala dispone di 24 coperti, altri 28 si trovano nella veranda, realizzata quale opera precaria dagli attuali gestori e quindi, come sopra riferito, esclusa dalla presente procedura di vendita, mentre 14 si trovano all’esterno e risultano utilizzabili solo durante il periodo estivo.

E’ stato predisposto e consegnato in data 3.10.2024 prot. n. 2953 l’attestato di prestazione energetica.

Per una completa informazione si consiglia di prendere visione della Relazione di stima di data 21.05.2025, redatta dall’Ing. Giovanni Togni pervenuta al prot.n. 2265 dd. 03.06.2025 e del Certificato di destinazione urbanistica n. prot. 2622 dd. 05.09.2024, che si allega altresì al presente bando.

Stato di conservazione del compendio immobiliare:

Oggetto della presente procedura di asta pubblica è la vendita della porzione materiale 1 della p.ed. 254 e pp.ee. 351 – 461 c.c. Luserna – complesso turistico alberghiero all’insegna “Lusernarhof” di

cui al punto 2 del presente avviso riferita allo stato attuale in cui la stessa si trova. Il Comune non risponde dello stato di manutenzione del compendio immobiliare in oggetto.

Il Comune è inoltre esonerato da ogni garanzia derivante anche dall'articolo 1490 del Codice civile oltre che dalla responsabilità dell'uso futuro che ne farà l'aggiudicatario. Anche in questo caso, per una completa informazione, si consiglia di prendere visione della Relazione di stima redatta dall'Ing. Giovanni Togni, prot.n. 2265 dd. 03.06.2025, che non tiene conto della p.ed 461 C.C. Luserna, e della relazione stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alla p.ed. 461 C.C. Luserna.

L'offerente è tenuto pertanto ad accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la cessione da parte del Comune gli immobili oggetto della presente asta avviene **con la clausola del "Visto e piaciuto"**.

4. ULTERIORI INFORMAZIONI /VINCOLI

Il compendio immobiliare non è soggetto a tutela dal punto di vista storico artistico sulla base delle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 alla Soprintendenza per i Beni Culturali.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica della realtà sottoelencata, prevista dal Piano Regolatore Generale in vigore, approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 344 del 5.03.2021 e entrato in vigore negli ordinari termini di legge, è quella corrispondentemente indicata:

C.C.	Numero	~ %	Destinazione
Luserna	p.ed. 351	81,23% Mq. 1236,32	Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale - insediamento storico . Art. Titolo IV – Presenza di fronte di pregio art. 34
		44,43% Mq. 676,22	Verde privato - art. 51. Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale
		18,77% Mq. 285,68	Area per attrezzature e servizi pubblici di livello locale - Verde pubblico di progetto - art. 27
Luserna	p.ed. 351	36,80% Mq. 560,10	Aree produttive del settore secondario - Area per attrezzatura turistico ricettiva . Art. 23.
		7,46% Mq.	Aree produttive del settore secondario - Risanamento conservativo - art. 31 comma 3

		676,22	
		4,95% mq. 75,34	Aree produttive del settore secondario - Risanamento conservativo - art. 31 comma 3
Luserna	p.ed. 254	100% Mq. 108	Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale - insediamento storico . Art. Titolo IV – Presenza di
		18,30% Mq. 19,76	Area residenziale esistente satura - art. 16. Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale
		100% Mq. 108	Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale - insediamento storico . Art. Titolo IV – Presenza di fronte di pregio art. 34
Luserna	p.ed. 254	3,50% Mq. 3,78	Aree per infrastrutture e servizi - Viabilità locale esistente Art. 44 .
		78,20% Mq. 84,46	Aree produttive del settore secondario - Area per attrezzatura turistico ricettiva - art. 23
		81,70% Mq. 88,24	Categorie di intervento - - Risanamento conservativo - art. 31 comma3
Luserna	p.ed. 461	100% Mq. 21	Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale - insediamento storico . Art. Titolo IV
		100% Mq. 21	Area di rispetto tutela e protezione - art. 58 Area archeologica
		100% Mq. 108	Area di antico insediamento di interesse ambientale e culturale - insediamento storico . Art. Titolo IV – Presenza di fronte di pregio art. 34
Luserna	p.ed. 461	100% Mq. 21	Aree ad uso prevalentemente residenziale o destinate a nuovi insediamenti - verde privato Art. 51 .
		100% Mq. 21	Carta del paesaggio – insediamenti storici art. 9 del PUP

Per una più esaustiva individuazione della situazione urbanistica della struttura si invita a prendere visione del Certificato di destinazione urbanistica dd. 05.09.2024.

6. IMPORTO A BASE D'ASTA:

Euro 350.000,00- (Euro trecentocinquantamila/00) al netto delle imposte dovute per legge

La compravendita non è soggetta ad IVA.

La proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente asta è ceduta in blocco a corpo e non a misura, si intende riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e **con clausola “VISTO E PIACIUTO”**.

7. DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente bando d'asta, della L.P. 19.7.1990, n. 23 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.P. 22.05.1991, n. 10-40/Leg.

L'asta è presieduta dal Segretario comunale reggente e si terrà presso la sede municipale in Piazza Marconi n. 2 a Luserna, in seduta aperta al pubblico.

8. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

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.

9. 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 ai sensi dell'articolo 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 e 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'articolo 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.

10. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

Per partecipare alla gara l'offerente deve far pervenire la propria offerta e la documentazione ad essa allegata al Comune **entro le ore 10:00 del giorno 08.08.2025**, a pena di esclusione dall'asta, in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica.

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

“ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO ALBERGHIERO SITO A LUSERNA IN LOC. TEZZE N. 43, IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLA P.M. 1 DELLA P.ED. 254 - PP.EE. 351 E 461 C.C. LUSERNA-OFFERTA”

Il plico deve essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale statale;
- mediante plico analogo inoltrato da corrieri specializzati con allegata apposita ricevuta dell'Ufficio Segreteria del Comune con l'indicazione della data e ora del ricevimento, che ha i seguenti orari di apertura al pubblico:

lunedì: 8.30 – 10,00;

mercoledì: 8.30 – 10.00

venerdì: 8.30 – 10,00

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.

11. DOCUMENTAZIONE PER PARTECIPARE ALLA GARA - CAUSE DI ESCLUSIONE

Fatte salve le cause di esclusione dall'asta espressamente previste dal bando e dalle leggi in materia, il Presidente di gara può comunque disporre l'esclusione dell'offerente 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 la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

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

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

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

12. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La domanda di partecipazione all'asta va redatta in carta resa legale (con marca da bollo da 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:

1. nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, eventuale domicilio se differente 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 è quello della separazione dei beni;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni e il bene è acquistato in comunione legale;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato da uno solo degli stessi come 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/la signor/a : _____";

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'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune 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 3,11,12,13,14 e 15;

e) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

f) di accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la cessione da parte del Comune avviene con la clausola del "Visto e piaciuto".

g) di essere a conoscenza che l'immobile risulta locato con contratto di affitto con scadenza il 31.12.2026.

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. 47 del D.P.R. 445/2000 da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare la persona giuridica, con la quale sono indicati 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'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

c) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune 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 3,11,12,13,14 e 15;

d) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

f) di essere a conoscenza che l'immobile risulta locato con contratto di affitto con scadenza il 31.12.2026.

g) di accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la cessione da parte del Comune avviene con la clausola del "Visto e piaciuto".

ULTERIORE ANNOTAZIONE:

Per gli acquisti in comproprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta sia l'offerta economica dovranno essere sottoscritte da tutti gli offerenti, specificando per ciascuno di essi, la quota del compendio immobiliare in nuda proprietà da acquistare.

Alla domanda di partecipazione all'asta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i a pena di esclusione.

13. DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato un deposito cauzionale nella misura pari al 10% dell'importo a base di gara, ovverosia pari a Euro **35.000,00-**. (Euro trentacinquemila/00)

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire secondo le seguenti modalità.

A) presso il Tesoriere del Comune di Luserna – CASSA CENTRALE BANCA - IBAN **IT 69Q0359901800000000136161** Si dovrà inoltre indicare nel bonifico:

- nome e cognome ordinante;
- indirizzo;
- codice fiscale o partita I.V.A.;
- causale;

si ricorda che si dovrà allegare alla domanda la quietanza attestante il versamento.

B) Tramite fideiussione bancaria o polizza fideiussoria e/o assicurativa, da allegarsi alla domanda; nella fideiussione bancaria o nella polizza fideiussoria e/o assicurativa deve essere espressamente dichiarata la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

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.

14. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO

La stipulazione del contratto definitivo di compravendita avverrà entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione e ciò mediante atto notarile di compravendita, con spese poste totalmente a carico dell'aggiudicatario. In caso di mancata stipulazione del contratto definitivo, per cause imputabili all'aggiudicatario, il Comune incamererà l'intero deposito cauzionale di cui al punto precedente, fatta salva l'azione risarcitoria per ulteriori danni.

15. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere redatta in bollo (Euro 16,00.-) datata e sottoscritta dall'offerente o da tutti gli offerenti nel caso di acquisti in comproprietà, indicando nome, cognome, firma leggibile e per esteso e deve essere redatta secondo lo schema dell'**allegato C**.

L'offerta deve indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, che l'offerente intende corrispondere per l'acquisto del compendio immobiliare oggetto della presente asta.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è tenuto valido l'importo espresso in lettere.

L'importo offerto è inteso al netto di qualsiasi altra imposta che per legge grava sull'acquirente.

L'offerta economica deve essere chiusa in una apposita busta a pena di esclusione.

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

16. ULTERIORI INDICAZIONI RELATIVE ALL'OFFERTA E ALL'AGGIUDICAZIONE

L'offerta è esclusa se condizionata o generica o mancante di un elemento essenziale (**indicazione del compendio immobiliare per cui si formula l'offerta, indicazione del prezzo offerto, firma dell'offerente, copia del documento di identità**).

Non sono ammesse offerte in ribasso né offerte contenenti clausole di sorta.

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

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

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

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è comunque perfezionata solo con la stipulazione del contratto stesso.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato al Comune in unica soluzione, nel termine che verrà fissato dal Comune con apposita comunicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito, l'imposta di registro, le spese relative alle regolarizzazioni e vulture catastali nonché all'intavolazione ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto di compravendita. **Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese per la pubblicazione del presente bando di cui all'artt. 18 e 19 della L.P. 23/1990**

Il deposito della somma necessaria a fronteggiare tali spese dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario entro i termini che saranno comunicati.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo, il deposito spese contrattuali o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, il Comune, previa diffida ad adempiere entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della stessa, potrà incamerare

il 10% della garanzia di cui al punto 13 e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.

Il Comune si riserva di chiedere all'aggiudicatario dichiarato decaduto il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento.

17. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELL'ASTA E DELL'AGGIUDICAZIONE

Il giorno 12.08.2025, alle ore 10.00, il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, presso la sede del Comune, a Luserna, in Piazza Marconi n. 2, 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'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto;
- all'aggiudicazione in 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 e se gli stessi sono tutti presenti, ad una gara fra loro secondo modalità definite dal Presidente stesso nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità; l'asta viene aggiudicata al miglior offerente;

b) in caso contrario, qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario;

c) se non tutti gli offerenti che hanno presentato l'offerta migliore in identica misura sono presenti, si procederà a richiedere loro una nuova offerta, in rialzo rispetto a quella presentata, nel termine di 10 giorni dalla data dell'asta; in questo caso l'asta sarà aggiudicata alla migliore offerta economica;

d) se non perviene alcuna offerta in aumento, dopo la procedura del precedente punto c), si procederà all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Il Comune procede alla verifica delle dichiarazioni di cui al punto 12 relative al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara 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 la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti dei soggetti non aggiudicatari.

18. INFORMAZIONI VARIE

Presso l'Ufficio Segreteria in Piazza Marconi n. 2 – Luserna I° piano, è depositata in visione copia della Relazione di stima a firma dell'ing. Giovanni Togni, la documentazione catastale e tavolare, il Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto non previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti ci si potrà rivolgere al dott. Bravin Alessandro, responsabile del procedimento (segretario@kamou.lusern.tn.it – tel. 0464/789714).

Per informazioni di carattere tecnico ci si potrà riferire al geom. Nicolussi Paolaz Daniel– Ufficio Tecnico danieln@kamou.lusern.tn.it - tel. 0464 789714).

Tenuto conto dell'attuale occupazione ed utilizzo dell'immobile oggetto d'asta, l'effettuazione di eventuali sopralluoghi sarà possibile solo previa richiesta scritta inviata al Comune e con prenotazione di appuntamento telefonico (0464.789714) a far data dal 22 luglio al 30 luglio 2025.

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio del Comune di Luserna, sul sito internet www.comune.luserna.tn.it e potrà essere ritirato in copia presso l'ufficio segreteria – primo piano del municipio, durante l'orario d'apertura al pubblico (lunedì 8.30 – 10.00, mercoledì 8.30 – 10.00, venerdì 8.30 – 10.00); inoltre, l'estratto del bando d'asta viene pubblicato su un quotidiano locale.

19. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della L.P. 30 novembre 1992 n. 23 e dell'art. 6 del Regolamento comunale sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso ai documenti amministrativi, il responsabile del procedimento è il Segretario Comunale reggente dott. Bravin Alessandro.

INFORMATIVA EX ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE N. 679 DEL 2016 e D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm. -

Il Regolamento dell'Unione europea UE/2016/679 (di seguito il "Regolamento"), in aggiunta al d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. In osservanza del principio di trasparenza previsto dagli artt. 5 e 12 del Regolamento, la Provincia autonoma di Trento fornisce le informazioni richieste dagli artt. 13 e 14 del medesimo Regolamento (rispettivamente, raccolta dei dati presso l'interessato e presso terzi).

Titolare del trattamento dei dati personali è Comune di Luserna (di seguito, il "Titolare"), nella persona del legale rappresentante (Commissario Straordinario), domiciliato per la carica a Luserna in Piazza Marconi n. 2-30040, posta elettronica protocollo[@kamou.lusern.it](mailto:protocollo@kamou.lusern.it), pec comune@pec.comune.luserna.tn.it.

Preposto al trattamento Preposto al trattamento è la dott. Bravin Alessandro, Responsabile del Procedimento. Dati di contatto sono: Piazza Marconi n.2, 38040, Luserna, telefono 0464789714, e-mail protocollo@kamou.lusern.it. Il Preposto è anche il soggetto designato per il riscontro all'interessato in caso di esercizio dei diritti di cui agli artt. 15 – 22 del Regolamento, di seguito descritti.

I dati di contatto del **Responsabile della protezione dei dati** (RPD/DPO) sono: Consorzio dei Comuni Trentini, Codice Fiscale / P.IVA: 01533550222 Indirizzo: Via Torre Verde 23 - CAP: 38122 Trento (TN) Telefono: 04611920717 E-mail: innovazione@comunitrentini.it PEC: consorzio@pec.comunitrentini.it (per eventuali richieste, indicare, nell'oggetto: "Richiesta intervento RPD ai sensi dell'art. 38 Reg. UE 679/2016").

Il trattamento dei dati personali sarà improntato al rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di limitazione della conservazione, nonché di minimizzazione dei dati in conformità agli artt. 5 e 25 del Regolamento.

1. FONTE DEI DATI PERSONALI

I dati: a) sono raccolti presso l'interessato; b) sono raccolti presso soggetti esterni (quali Autorità giudiziaria, Autorità nazionale anticorruzione, Prefetture/Commissariato del Governo per la Provincia di Trento e di Bolzano, Banca dati nazionale antimafia – Ministero dell'Interno, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Lavoro, INPS, INAIL, Casse previdenziali di appartenenza); c) provengono dalle seguenti fonti accessibili al pubblico: banca dati della Camera di commercio, Industria, Artigianato, e Agricoltura, banche dati di settore, attestazioni SOA.

2. CATEGORIE DI DATI PERSONALI

I dati personali trattati appartengono alle seguenti categorie:

- dati personali diversi da particolari categorie di dati (cd. dati comuni, ossia i dati identificativi o che rendono identificabili: nome, cognome, denominazione, indirizzi, codice fiscale, P.IVA, regolarità fiscale e contributiva e i dati di cui alle banche dati presso enti terzi);
- dati personali relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (cd. dati giudiziari, ossia condanne penali e carichi penali pendenti derivanti da casellario giudiziale, provvedimenti giurisdizionali, annotazioni ANAC, anagrafe sanzioni amministrative).

3. FINALITÀ DEL TRATTAMENTO

Il principio di minimizzazione prevede che possono essere raccolti e trattati soltanto i dati personali pertinenti e non eccedenti alle specifiche finalità del trattamento. Il principio di limitazione della conservazione consiste nel mantenere i dati in una forma che consente l'identificazione degli interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità, salvo casi eccezionali.

Anche per tali ragioni, nonché nel rispetto degli artt. 13 e 14 del Regolamento, di seguito si riportano le **finalità del trattamento** (cioè gli scopi per cui i dati personali sono raccolti e trattati), nonché la relativa **base giuridica** (ovvero la norma di legge o di regolamento che ne consente il trattamento): **esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri** di cui è investito il Titolare (art. 6, par. 1, lett. e), del Regolamento) e, in particolare, per espletare, in funzione di stazione appaltante, le procedure di gara di lavori, servizi e forniture volte all'individuazione dei soggetti aggiudicatari, ivi comprese le attività di verifica dei requisiti e l'eventuale attività precontenziosa e contenziosa, ai sensi e per gli effetti delle norme in materia di contratti pubblici, tra le quali si riportano i seguenti riferimenti principali: d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici; l.p. 9 marzo 2016, n. 2, di recepimento da parte della Provincia autonoma di Trento delle direttive europee 26 febbraio 2014, n. 2014/23/UE e n. 2014/24/UE; l.p. 10 settembre 1993, n. 26, recante la Legge provinciale sui lavori pubblici, e relativo regolamento di attuazione; l.p. 19 luglio 1990, n. 23, in materia di disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento e relativo regolamento di attuazione; l.p. 23 marzo 2020 n. 2 recante misure urgenti di sostegno all'emergenza da COVID-19 con particolare riferimento al Capo II, e relativo regolamento di attuazione.

Il conferimento dei dati personali è **obbligatorio** per le finalità di cui sopra e per tutte quelle ausiliarie e connesse (quali, ad esempio, attività di controllo e consultive), in quanto obbligo legale o contrattuale; il rifiuto al conferimento dei dati comporterà l'impossibilità di corrispondere alla richiesta connessa alla specifica finalità e le eventuali sanzioni previste dalla legge.

Con riferimento ai dati personali relativi a condanne penali, reati o connesse misure di sicurezza ex art. 10 del Regolamento, si precisa altresì che il relativo trattamento è necessario, ai sensi dello stesso art. 9.2, lett. g), del Regolamento, per un motivo di interesse pubblico rilevante ed individuato, tra il resto, dall'**art. 2-sexies, c. 2, lett. a** (accesso a documenti amministrativi e accesso civico: cfr. d.lgs. 50/2016; l.p. 23/1992), e dall'**art. 2-octies, c. 3, lett. i** (accertamento del requisito di idoneità morale di coloro che intendono partecipare a gare d'appalto: cfr. d.lgs. 50/2016, l.p. 26/1993, l.p. 2/2016 e l.p. 2/2020) del d.lgs. 196/2003.

Essendo fondato sulle predette basi giuridiche, il consenso al trattamento di tali dati personali non è pertanto necessario.

4. MODALITÀ DEL TRATTAMENTO

Il trattamento sarà effettuato con modalità cartacee e con strumenti automatizzati (informatici/elettronici) con logiche atte a garantire la riservatezza, l'integrità e la disponibilità dei dati stessi. I dati saranno trattati, esclusivamente per le finalità di cui sopra, dal personale assegnato al Servizio e, in particolare, dal Preposto al trattamento, appositamente nominato, nonché da Addetti al trattamento dei dati, specificamente autorizzati ed istruiti.

Sempre per le finalità indicate, i dati potranno essere trattati da soggetti che svolgono attività strumentali (fornitori di servizi e di assistenza informatici) per il Titolare, che prestano adeguate garanzie circa la protezione dei dati personali e nominati **Responsabili del trattamento** ex art. 28 del Regolamento. Nell'eventualità, una gara in modalità telematica è svolta mediante l'utilizzo del Sistema SAP-SRM, rispetto al quale il gestore del sistema medesimo – Trentino Digitale spa, con sede in Trento alla via Gilli n. 2, tel. 0461/800111, posta elettronica tndigit@tndigit.it, pec pectndigit@pec.tndigit.it – è nominato responsabile esterno.

5. PROCESSI DECISIONALI AUTOMATIZZATI E PROFILAZIONE

È esclusa l'esistenza di un processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione.

6. COMUNICAZIONE E DIFFUSIONE DEI DATI (CATEGORIE DI DESTINATARI)

I dati potranno essere **comunicati** alle seguenti categorie di destinatari:

- a) soggetti pubblici in favore dei quali è espletata la procedura di gara; operatori economici partecipanti alle procedure e controinteressati; enti terzi presso i quali sono stati raccolti i dati e soggetti pubblici interpellati nell'ambito delle verifiche inerenti ai procedimenti di competenza del Servizio, compresa la nomina delle Commissioni tecniche, **per l'adempimento di un obbligo legale o contrattuale o, ancora, in quanto requisito necessario per la conclusione del contratto** (a mente, oltre che delle norme di cui al precedente par. 3, del d.P.P. 8 ottobre 2013, n. 27-129/Leg);
- b) Autorità nazionale anticorruzione, Procura della Repubblica competente, Guardia di Finanza, Collegio degli Ispettori, qualora si verificasse la relativa fattispecie, **per l'adempimento di un obbligo legale** (ai sensi del d.lgs. 50/2016).

I dati personali, fermo il divieto di diffusione dei dati relativi alla salute, saranno **diffusi** ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di pubblicità, trasparenza e anticorruzione, in particolare di cui al d.lgs. n. 50 del 2016, al d.lgs. n. 33 del 2013, alla l.p. n. 4 del 2014 e alla l.p. n. 2 del 2016.

7. TRASFERIMENTO EXTRA UE

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

8. PERIODO DI CONSERVAZIONE DEI DATI

In osservanza del succitato principio di limitazione della conservazione, il periodo di conservazione dei dati personali è da un minimo di cinque anni ad un termine di conservazione illimitato, decorrente dalla raccolta dei dati stessi, come da Piano di conservazione degli atti del Comune di Volano.

Trascorsi tali termini, i dati saranno cancellati, fatta salva la facoltà del Titolare di conservarli ulteriormente per fini statistici.

9. DIRITTI DELL'INTERESSATO

L'interessato potrà esercitare, nei confronti del Titolare ed in ogni momento, i diritti previsti dal Regolamento: chiedere l'accesso ai dati personali e ottenere copia degli stessi (art. 15); qualora li ritenga inesatti o incompleti, richiederne, rispettivamente, la rettifica o l'integrazione (art. 16); se ricorrono i presupposti normativi, richiederne la cancellazione (art. 17) o esercitare il diritto di limitazione (art. 18), opporsi al trattamento dei dati, compresa l'eventuale profilazione per motivi connessi alla situazione particolare dell'interessato (art. 21).

Ai sensi dell'art. 19, nei limiti in cui ciò non si riveli impossibile o implichi uno sforzo sproporzionato, il Titolare comunica a ciascuno degli eventuali destinatari cui sono stati trasmessi i dati personali le rettifiche, o cancellazioni, o limitazioni del trattamento effettuate; qualora l'interessato lo richieda, il Titolare comunicherà tali destinatari.

In ogni momento, inoltre, l'interessato ha diritto, ai sensi dell'art. 77, di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, con sede in Roma alla piazza Venezia n. 11 (tel. 06/696771, fax 06/696773785, posta elettronica protocollo@gpdp.it, pec protocollo@pec.gpdp.it).

Luserna, 26 giugno 2025

Il Segretario Comunale Reggente
dott. Bravin Alessandro

Allegati

- A modello persona fisica
- B modello persona giuridica
- C offerta
- Perizia di stima - Ing. Togni n. prot. 2265 del 03.06.2025;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Elenco dei beni mobili;
- Certificato Destinazione Urbanistica;