

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 dalle Determine n. 557 del 26/08/2026 e n. 571 del 03/09/2026)

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.

FAQ N. 8 – Canone massimo o griglia tariffaria per la locazione

Quesito: *Se esiste un canone massimo, una fascia tariffaria o altro criterio di calcolo (es. riferimento a ISEE, a un canone concordato/calmierato o altro parametro) per la locazione degli alloggi destinati a persone fragili?*

Risposta: Il Bando d'asta non stabilisce preventivamente una griglia tariffaria rigida o un valore soglia massimo per i canoni di locazione. Trattandosi di un'alienazione a favore di soggetti che realizzano servizi di interesse generale su beni di fruizione/utilità sociale, l'aggiudicatario è tenuto a garantire che la gestione delle unità abitative sia strettamente coerente con la destinazione a "residenza a scopo sociale" per persone autonome con fragilità, nei termini e con le finalità specificate negli atti di gara (punto 5 del Bando).

FAQ N. 9 – Modalità di determinazione del canone e convenzione con il Comune

Quesito: *Se la determinazione del canone sia rimessa alla discrezionalità dell'aggiudicatario, purché coerente con la finalità sociale dichiarata, oppure se debba essere concordata con il Comune tramite apposita convenzione.*

Risposta: La procedura e gli atti di gara non prevedono la sottoscrizione di una convenzione gestionale per la fissazione concordata dei canoni con il Comune. La determinazione dei canoni rientra nella gestione operativa e finanziaria dell'aggiudicatario, il quale deve comunque assicurare il rispetto effettivo della funzione e della destinazione sociale dell'immobile a favore delle categorie fragili individuate, in ottemperanza ai vincoli pattuiti e prescritti dal Bando.

FAQ N. 10 – Efficacia e durata del vincolo decennale

Quesito: *Decorso il termine di 10 anni, i vincoli di inalienabilità e di destinazione ad alloggi sociali decadono?*

Risposta: Sì. Ai sensi del punto 5 del Bando di gara, l'obbligo di non alienare l'immobile a terzi e il vincolo di destinazione d'uso ad alloggi per persone fragili / residenza a scopo sociale hanno una durata

espressamente limitata a 10 anni dalla vigenza del vincolo stesso (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari). Decorsi i 10 anni dalla trascrizione, tali vincoli specifici previsti dalla *lex specialis* decadono ferma restando la destinazione urbanistica stabilita dal PGT (Piano di Governo del Territorio).

FAQ N. 11 – Ammissibilità di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per anziani autosufficienti

Quesito: *Tale fabbricato potrebbe configurarsi come RSA per anziani autosufficienti? O non rientra nella tipologia sociale/persona fragili.*

Risposta: In base a quanto previsto dal punto 5 del bando le unità abitative devono essere destinate specificamente ad *"alloggi per persone fragili - residenza a scopo sociale"*. Potrebbe risultare ammissibile l'uso per anziani autosufficienti, purché organizzato sotto forma di alloggi o residenza a scopo sociale rivolti a persone fragili che mantengono la propria autonomia.