



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

COMUN DE ANPEZO

CAP 32043 – Corso Italia, 33 – Tel. 0436 4291 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00087640256
pec: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it

SETTORE TECNICO – SERVIZIO PATRIMONIO

Cortina d'Ampezzo, 24 aprile 2026

BANDO DI GARA PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI QUOTA INDIVISA DELL'IMMOBILE "CASA DI ROSA MENARDI" SITO IN LOC. GILARDON IN COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO.

SCADENZA ORE 12.00 DI LUNEDÌ 25 MAGGIO 2026

Art. 1 – Oggetto della procedura e amministrazione alienante

Il Comune di Cortina d'Ampezzo, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 24/11/2025 "RICOGNIZIONE PER CESSIONE FABBRICATI E TERRENI NON PIÙ STRUMENTALI ALLE FUNZIONI ISTITUZIONALI DELL'ENTE – PIANO DELLE ALIENAZIONI 2026-2028", indice un'asta pubblica per l'alienazione della **quota indivisa di 1/3** dell'immobile denominato "Casa di Rosa Menardi", sito a Cortina d'Ampezzo in loc. Gilardon nn. 31-32, catastalmente identificato alla particella edificiale (p.ed.) .262 – foglio 68 – "edificio con cortile", meglio descritto nella perizia di stima e nella documentazione tecnica allegata al presente bando.

La vendita ha ad oggetto esclusivamente la **quota indivisa di 1/3 di proprietà comunale**, con tutti i diritti, ragioni, servitù attive e passive, accessioni, pertinenze e dipendenze, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'immobile è sottoposto a vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), come da provvedimento di dichiarazione di interesse particolarmente importante di data 01/08/1986 dell'allora Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, e successiva autorizzazione del Ministero della Cultura all'alienazione ex art. 55 del D.Lgs. 42/2004, rilasciata dalla competente Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto in data 31/10/2023, rep. 222, la quale ha dettato le condizioni e le prescrizioni per l'alienazione, precisando che "restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 42/2004". Il trasferimento della quota offerta in vendita con il presente bando sarà pertanto soggetto agli adempimenti e alle procedure obbligatorie di cui all'art. 59 e seguenti del D.Lgs. 42/2004, in particolare per quanto concerne la prelazione spettante agli enti di cui al medesimo decreto legislativo.

Art. 2 – Natura della vendita e stato del bene

La vendita avviene **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento della gara e della stipula, con ogni inerente e connesso diritto, onere e peso, ivi comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, usi, oneri reali e vincoli urbanistici o paesaggistici.

L'aggiudicatario dichiarerà sin dalla domanda di partecipazione:

- di aver preso visione della perizia di stima e di tutta la documentazione tecnica, urbanistica e catastale messa a disposizione dal Comune e in particolare, tra l'altro, la documentazione relativa al vincolo di notevole interesse del competente Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, adesso della Cultura;
- di aver preso visione direttamente dell'immobile, verificandone pure lo stato di conservazione anche quanto agli aspetti strutturali e alle emergenze manutentive di carattere straordinario necessarie per la tutela del bene vincolato, compresa espressamente la deliberazione assunta a maggioranza dall'assemblea dei comproprietari in data 27.03.2026, in ordine agli interventi urgenti sull'immobile con relativa documentazione allegata alla deliberazione stessa;
- di aver anche effettuato sopralluogo sull'immobile e averne accertata la consistenza anche per le parti esterne e pertinenziali e le relative condizioni ed estensioni, sotto ogni aspetto;
- di conoscere e dunque di accettare lo stato di fatto, manutentivo, strutturale, impiantistico, urbanistico, tavolare e catastale nonché giuridico del bene, tutt'ora in regime di comunione con il terzo comproprietario Rosa4 s.r.l.;
- di assumere a proprio esclusivo carico ogni verifica tecnica, urbanistica, catastale, edilizia, tributaria, tavolare e catastale e ogni conseguenza anche futura derivante da situazioni già esistenti e conoscibili prima dell'offerta.

Il bene è venduto sulla base dello stato di fatto e di diritto, con le servitù attive e passive quali trascritte e apparenti, **senza garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né per eventuali difformità tavolari, catastali o edilizie oppure urbanistiche, né per oneri non apparenti, salvo il solo caso di evizione, per il quale si applicheranno unicamente le disposizioni sul rimborso del prezzo pagato, senza interessi né ulteriori indennizzi o risarcimenti.

Art. 3 – Prezzo a base d'asta

Il **prezzo a base d'asta** per la vendita della quota indivisa di 1/3 è determinato in **€ 1'456'816,60 (Euro Unmilionequattrocentocinquantaseimilaottocentesedici/60)**, come risultante dalla perizia di stima allegata al presente bando.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta.

Art. 4 – Modalità di gara: asta pubblica in due fasi

La vendita avviene mediante **asta pubblica in due fasi**, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (*“Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”*):

- Fase 1 – Offerte segrete in aumento sul prezzo base:

- i concorrenti presentano offerta segreta in busta chiusa, pari o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;
- le offerte sono formulate **a corpo** per la quota di 1/3 indiviso della proprietà dell'immobile;
- il Comune procede all'apertura delle offerte e forma una **graduatoria provvisoria** sulla base del prezzo offerto;
- la migliore offerta valida costituisce la **base d'asta per la Fase 2**;

- Fase 2 – Rilancio competitivo (licitazione verbale):

- tutti i concorrenti ammessi alla Fase 1, compreso il migliore offerente, sono invitati a partecipare alla seduta pubblica di gara per presentare **rilanci in aumento** rispetto alla nuova base d'asta;
- il rilancio minimo non potrà essere inferiore a **€ 2'000,00 (Euro Duemila/00)** per ogni offerta in aumento;
- al termine dei rilanci, il bene è aggiudicato provvisoriamente al concorrente che ha presentato l'**offerta più elevata**;
- se nessuno effettua rilanci, l'aggiudicazione provvisoria avviene in favore

dell'autore della migliore offerta segreta della Fase 1.

L'asta è valida in entrambe le fasi anche in presenza di una sola offerta, purché **pari o superiore al prezzo a base d'asta**.

Art. 5 – Irrevocabilità delle offerte e validità dell'aggiudicazione

Le offerte presentate sono **irrevocabili** per un periodo non inferiore a **180 (centottanta) giorni** dalla data della seduta di gara, salvo espressa diversa indicazione nel bando comunale.

L'aggiudicazione dichiarata al termine della gara ha carattere **provvisorio** ed è subordinata:

- alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario;
- all'approvazione degli atti di gara da parte degli organi comunali competenti.

L'aggiudicazione diviene **definitiva** solo a seguito dell'adozione del provvedimento comunale di approvazione e conferma dell'aggiudicazione.

Art. 6 – Cauzione provvisoria

Per la validità dell'offerta, ogni concorrente deve costituire una **cauzione provvisoria** pari al **10% del prezzo a base d'asta**, e quindi pari a € **145'682,00** (Centoquarantacinquemilaseicentottantadue/00 Euro – dieci per cento di € 1'456'816,60), con le seguenti modalità:

- versamento presso la Tesoreria comunale (IBAN **IT57 H030 6912 1171 0000 0046 444**) con causale **“Cauzione asta pubblica quota 1/3 Casa di Rosa Menardi”**;

oppure:

- fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e validità minima di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione provvisoria:

- è **restituita** ai concorrenti non aggiudicatari entro un termine ragionevole dall'approvazione degli atti di gara;
- è **trattenuta** per l'aggiudicatario e imputata a **cauzione definitiva/acconto prezzo**;
- è **incamerata** dal Comune in caso di mancata stipula del contratto o mancato pagamento del saldo prezzo per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatti salvi tutti gli ulteriori eventuali danni.

Art. 7 – Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione a mano, a mezzo posta raccomandata A/R ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, comunque a rischio del mittente e saranno accettate solo se il plico, predisposto nel modo descritto dal presente bando, perverrà al protocollo del Comune di Cortina d' Ampezzo entro e non oltre la data e l'ora di scadenza stabilite. Per la verifica del termine di presentazione farà fede la data e l'ora di arrivo presso l'ufficio Protocollo del Comune (non farà fede la data del timbro postale).

Saranno ammesse le sole offerte pervenute al protocollo del Comune **entro le ore 12:00 del giorno 25/05/2026**, con la seguente intestazione del destinatario: **“Comune di Cortina d'Ampezzo – Servizio Patrimonio – Corso Italia 33 – 32043 Cortina d'Ampezzo (BL)”**.

La busta con la domanda e l'offerta dovrà essere confezionata in **plico sigillato** controfirmato su tutti i lembi esterni di chiusura, recante all'esterno oltre all'indirizzo del Comune l'intestazione del mittente e la dicitura:

“NON APRIRE – OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE QUOTA 1/3 IMMOBILE CASA DI ROSA MENARDI– GILARDON”.

All'interno del plico dovranno essere contenute **due buste separate**, sigillate e controfirmate anch'esse su tutti i lembi esterni di chiusura con la seguente dicitura, rispettivamente:

- **Busta A – Documentazione amministrativa;**
- **Busta B – Offerta economica.**

Art. 8 – Contenuto della Busta A – Documentazione amministrativa

La **Busta A** dovrà contenere, a pena di esclusione:

- **Domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive** sulla base unicamente dell'Allegato A al bando, debitamente compilate e sottoscritte, con allegata copia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, attestanti in particolare:

- generalità del concorrente (persona fisica, società, ente);
- inesistenza di cause di incapacità a contrarre con la P.A. e di divieti di cui all'art. 1471 c.c. e alla normativa in materia di amministratori pubblici e di non ricadere in cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia);
- insussistenza di procedure concorsuali, fallimentari o liquidatorie in corso e in particolare dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali e/o procedimenti penali che determinino o possano determinare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- assenza di rapporti di controllo, collegamento o colleganza con altri concorrenti, ai fini dell'autonomia dell'offerta;
- conoscenza ed accettazione integrale del bando, dei suoi allegati e del Regolamento comunale per i contratti;
- avvenuto sopralluogo nell'immobile, presa visione della documentazione tecnica e della perizia di stima e accettazione di tutti gli allegati.

- **Documentazione sulla rappresentanza** (se del caso) oltre alle dichiarazioni di cui sopra:

- per le persone giuridiche, visura camerale aggiornata entro i tre mesi antecedenti e atto da cui risultino i poteri di rappresentanza;
- eventuale procura speciale in originale o copia autentica;
- le ulteriori dichiarazioni previste dal modello Allegato A al presente bando.

- **Quietanza del versamento della cauzione provvisoria** oppure **originale della fidejussione** bancaria/assicurativa.

Art. 9 – Contenuto della Busta B – Offerta economica

La **Busta B** dovrà contenere, a pena di esclusione, l'**offerta economica** redatta in bollo unicamente sul modello di cui all'Allegato B, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, riportante:

- i dati identificativi del concorrente;
- l'indicazione chiara e univoca del **prezzo offerto a corpo** per la quota indivisa di 1/3, in cifre e in lettere, pari o superiore al prezzo a base d'asta;
- la dichiarazione espressa che l'offerta è **ferma, irrevocabile e non condizionata**.

Non sono ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate o espresse in modo da generare incertezza sul prezzo.

Art. 10 – Svolgimento della gara

La gara si svolgerà in **seduta pubblica** presso la sede del Comune di Cortina d'Ampezzo avanti alla Commissione di gara nominata con apposito atto, in giorno e luogo che saranno resi noti al pubblico e comunicati ai partecipanti entro 15 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

La Commissione procederà a:

- **Fase 1** verificare l'integrità dei plichi pervenuti entro il termine;
- aprire le Buste A, verificando la completezza e regolarità della documentazione;
- ammettere i concorrenti in possesso dei requisiti;
- aprire le Buste B dei soli concorrenti ammessi, dando lettura delle offerte valide (Fase 1);
- formare la graduatoria provvisoria sulla base dei prezzi offerti;

- una volta formata la graduatoria provvisoria e data lettura della stessa si procederà alla **Fase 2 di rilancio competitivo** (licitazione verbale) tra tutti i concorrenti ammessi, con **rilancio minimo di € 2'000,00** (Duemila/00);
- proclamare, all'esito dei rilanci, sulla base della miglior offerta di rilancio, l'**aggiudicatario provvisorio**.

In caso di parità di offerte, si applicherà l'art. 77 del R.D. 827/1924 (sorteggio tra le pari offerte).

Art. 11 – Pagamento del prezzo e stipula del contratto

La caparra confirmatoria, presentata per la gara dall'aggiudicatario, sarà introitata nelle casse comunali quale primo acconto del prezzo offerto.

L'aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già versata) entro il termine di **30 giorni** dalla comunicazione di approvazione dell'aggiudicazione definitiva. Il versamento del prezzo, detratto il deposito cauzionale come sopra trattenuto dal Comune, dovrà avvenire nelle casse comunali (**Tesoriere Comunale presso INTESA SANPAOLO S.P.A. – Sede di Padova**).

Il contratto di compravendita sarà stipulato in forma di **atto pubblico notarile** entro **30 giorni** dall'avvenuto integrale pagamento del prezzo, davanti al notaio che sarà scelto dall'aggiudicatario, previo nullaosta del Comune e, se necessario, del Ministero della Cultura.

Tutte le spese comprese quelle tecniche e notarili relative alla stipula dell'atto, alle imposte, tasse, vulture catastali, trascrizioni, aggiornamenti, ecc. sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il contratto di compravendita sarà soggetto a **comunicazione al Ministero della Cultura ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004**, come prescritto dal provvedimento 31/10/2023 della Commissione Regionale in precedenza richiamato, e lo stesso contratto conterrà tutte le **prescrizioni** date dal Ministero nel citato provvedimento della Commissione Regionale e sarà altresì **sospensivamente condizionato alle prelezioni** spettanti agli enti pubblici previsti dalla legge.

Art. 12 – Inadempimento dell'aggiudicatario

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo nel termine assegnato o di mancata stipula del contratto nel termine stabilito, per l'ipotesi che ciò dipenda da fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune:

- dichiarerà la **decadenza** dell'aggiudicazione;
- **incamererà la cauzione** provvisoria a titolo di penale, fatto salvo il diritto ad ogni maggior danno.

In tali casi il Comune potrà procedere, a propria discrezione:

- allo **scorrimento della graduatoria**, interpellando il secondo (e, se del caso, il terzo) classificato, alle condizioni dell'offerta da questi presentata; oppure
- all'indizione di una **nuova asta**, ponendo a carico dell'aggiudicatario inadempiente le maggiori spese e l'eventuale differenza tra il prezzo di sua aggiudicazione e il minor prezzo realizzato nella nuova vendita.

Art. 13 – Divieti, incompatibilità e responsabilità

Non possono partecipare alla gara:

- i soggetti per i quali ricorrono le cause di divieto di cui all'art. 1471 c.c. e alla normativa in materia di amministratori pubblici e di non ricadere in cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia);
- gli amministratori comunali e i soggetti ad essi equiparati nei casi previsti dal TUEL e dalla normativa in materia di contratti con la P.A.;
- i soggetti che si trovino in situazioni di conflitto di interessi con il Comune, come individuate dalla normativa vigente.

Il Comune non assume responsabilità per:

- errori o omissioni nelle risultanze catastali o urbanistiche, se non direttamente imputabili al Comune;
- eventuali difformità tra lo stato di fatto e le risultanze documentali, ove conoscibili con l'ordinaria diligenza prima della partecipazione alla gara.

Art. 14 - Informazioni varie

Il Comune di Cortina d'Ampezzo si riserva di rinviare, sospendere o annullare l'asta, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre ed il prezzo espresso in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

L'offerta è immediatamente vincolante per il concorrente aggiudicatario mentre per il Comune di Cortina d'Ampezzo lo sarà ad avvenuta verifica della regolarità delle dichiarazioni rese per la gara e ad aggiudicazione definitiva.

Subito dopo l'aggiudicazione saranno restituite le polizze ai non aggiudicatari. La polizza presentata dall'aggiudicatario sarà incassata dal Comune a titolo di primo acconto del prezzo.

La mancanza o l'irregolarità anche di uno solo dei documenti richiesti porterà all'esclusione dalla gara.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara, saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara.

La consegna dell'immobile avrà luogo alla stipula dell'atto notarile di compravendita, che comprenderà tutte le clausole del presente avviso oltre a quelle conseguenti alle stesse, nonché alla natura pubblica della procedura, a quelle di legge o d'uso in materia.

Presso l'Ufficio Patrimonio, in largo delle Poste n. 14 (Palazzo Poste – 4° piano) è possibile visionare tutta la documentazione e richiedere informazioni all'ing. Gianluca Masolo, responsabile del presente procedimento, oppure all'istruttrice amm.va Michela Zampol, previo appuntamento telefonico al numero 0436 4291 (nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 17:45). Per la visita **obbligatoria** è necessario prendere accordi con l'Ufficio: all'esito della visita sarà redatto verbale.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le disposizioni di legge in materia, ed in particolare il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato di cui al R.D. 827/1924.

Art. 15 – Trattamento dei dati personali

Relativamente al trattamento dei dati personali si informa che, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 (*"Codice in materia di protezione dei dati personali"*), i dati personali forniti dal concorrente, obbligatori per le finalità connesse all'espletamento dell'asta e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, saranno trattati dal Comune in conformità alle disposizioni contenute nel suddetto codice. I dati saranno comunicati, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 196/2003, ai soggetti aventi titolo in virtù di leggi o regolamenti, solo per i motivi inerenti alla stipula e alla gestione del contratto. Le ditte concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dal Titolo II dello stesso D.Lgs. 196/2003.

Art. 16 – Rinvii normativi, foro competente e facoltà del Comune

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si applicano:

- il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- le norme del codice civile e della legislazione vigente in materia di contratti della Pubblica Amministrazione.

Per ogni controversia relativa all'interpretazione o esecuzione del presente bando e del successivo contratto è competente in via esclusiva il **Foro di Belluno**.

Il Comune si riserva la facoltà, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, di **sospendere, annullare o revocare** in tutto o in parte la procedura di gara, ovvero di non procedere all'aggiudicazione o alla stipula del contratto, senza che i concorrenti possano avanzare pretese o diritti di sorta, salvo la restituzione delle cauzioni eventualmente prestate.

ALLEGATI TECNICI – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E GIURIDICA OFFERTA CON IL BANDO

Presso l'Ufficio Patrimonio del Comune, in largo delle Poste n. 14 (Palazzo Poste – 4° piano) di Cortina d'Ampezzo sono tra l'altro depositati e offerti in visione a tutti coloro che ne faranno domanda, prendendo come sopra appuntamento, i seguenti allegati:

- Perizia Tecnica ed Estimativa dell'arch. Matteo Appollonio, portante la data 04/11/2025 intestata «*Stima del più probabile valore di mercato della quota comunale dell'immobile Casa Menardi Pompanin Rosa "de chi de Vico" Gilardon*»;
- Deliberazione n. 55 di data 24/11/2025 del Consiglio Comunale di Cortina d'Ampezzo;
- Decreto del Ministero per i Beni Culturali Ambientali di data 1° agosto 1986 con relazione storico-artistica di pari data;
- Provvedimento di data 31/10/2023 Rep. 222 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto trasmesso con nota della Presidente della Commissione dott.ssa Marta Mazza in data 02/11/2023, prot. 8746;
- Verbale dell'Assemblea dei comproprietari (Comune di Cortina d'Ampezzo e Rosa4 s.r.l.) tenutasi in data 27/03/2026, con gli allegati ivi citati (verbale sopralluogo del 10/03/2026; preventivi di spesa per la messa in sicurezza dell'immobile, ecc.);
- Visure catastali e tavolari aggiornate.

L'Ufficio resta a disposizione, anche in sede di sopralluogo, per ogni ulteriore informazione e documentazione che fosse richiesta dagli interessati a concorrere all'asta.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
OPERE PUBBLICHE/MANUTENZIONE
– PATRIMONIO – AMBIENTE
PROTEZIONE CIVILE
ing. Roberto Manfredonia

SETTORE TECNICO – SERVIZIO PATRIMONIO

Responsabile del procedimento: ing. Gianluca Masolo

tel. (centr.): 0436 4291

posta elettronica: g.masolo@comunecortinadampezzo.bl.it

posta elettronica certificata: patrimonio.cortina@pec-legal.it

posta elettronica certificata: cortina@pec.comunecortinadampezzo.it