



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 24/11/2025, con la quale è stato approvato lo schema del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028, successivamente approvato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Documento Unico di Programmazione (DUP) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29/12/2025, e della Determinazione Dirigenziale n. 112 del 24/09/2026,

SI RENDE NOTO

che il Comune di Marciana intende procedere, a mezzo di asta pubblica, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e art. 76 R.D. 827/1924 e del Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, all'alienazione del seguente immobile:

APPARTAMENTO IN LOC. COLLE D'ORANO

- Ubicazione: Piazza del Colle Snc piano primo, Marciana (LI).
- Categoria catastale: A/2.
- Superficie: 99 mq (indicativa, vendita a corpo).
- Dati catastali: Foglio 26, Particella 758, Sub. 602.
- Stato dell'immobile: sull'immobile oggetto di alienazione insistono antenne. E' presente un contratto di locazione stipulato con la società Omnitel Pronto Italia S.r.l., con scadenza al 31/12/2029, avente ad oggetto una porzione di terreno della superficie di mq 70, adiacente all'immobile, catastalmente identificata al Foglio 26, particella 114, destinata a stazione radio base per telefonia cellulare relativo a n.1 antenna.
- Descrizione: ingresso/sala, cucina, corridoio, bagno, due camere.
L'immobile è alienato privo di arredi e mobilio. Gli eventuali arredi e mobili visibili nella documentazione fotografica non sono compresi nella vendita.



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

- Documentazione fotografica: si rinvia al fascicolo fotografico dell'immobile, allegato al presente bando quale parte integrale e sostanziale.
- Destinazione urbanistica vigente: Zona “F – Attrezzature di interesse generale” - Sottozona “F1 – Attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale” come da Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Consiglio Comunale 79 del 17/09/2015.
- Vincoli urbanistici, paesaggistici, culturali o contrattuali: assenti.
- Prezzo base d'asta: € 315.000,00.
- Cauzione: € 31.500,00 (10% del prezzo base).

Gli aspiranti acquirenti possono presentare offerta nei termini e alle condizioni di cui al presente avviso.

Il presente avviso, nonché la ricezione di eventuali offerte e l'apertura di trattative, non comportano per il Comune di Marciana alcun obbligo o impegno d'alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione. Il Comune di Marciana si riserva quindi la facoltà di non addivenire alla vendita in caso di sopravvenute motivazioni di legge o di interesse pubblico.

In tal caso, gli offerenti non potranno vantare alcun diritto per danno emergente o per lucro cessante.

La Commissione nominata per l'apertura delle buste contenenti le offerte si riunirà, in seduta pubblica, il giorno 28/10/2026, alle ore 10:00, presso la Sala Consiliare del Palazzo comunale, in Via Santa Croce n.34, Marciana (LI).

Art. 1 - Requisiti per la partecipazione

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara le persone fisiche, giuridiche, società, enti ed organismi, che, alla data di presentazione della domanda, abbiano i seguenti requisiti:

- a) essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, o della cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea;



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

- b) essere soggetti nei cui confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- c) Per le persone giuridiche e gli enti, costituisce altresì causa ostativa alla partecipazione alla procedura l'applicazione della sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione, prevista dall'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, nonché di ogni altra sanzione o provvedimento che comporti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni:

- coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado;
- i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado.

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, sarà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, presentata denuncia all'Autorità giudiziaria competente e disposto l'incameramento del deposito cauzionale.

Art. 2 - Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte devono pervenire entro le ore 12:00 del 26/10/2026 all'Ufficio Protocollo del Comune di Marciana, Via Santa Croce n. 34, 57030 Marciana (LI), tramite consegna a mano o raccomandata postale. Faranno fede esclusivamente la data e l'ora della segnatura di protocollo.

Nel caso di invio con raccomandata postale, farà fede la data di spedizione risultante dal timbro postale e verranno prese in considerazione esclusivamente le domande consegnate dal servizio postale entro 15 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle domande di cui al presente bando.



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

L'offerta deve essere presentata mediante **un unico plico esterno, chiuso e sigillato**, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'APPARTAMENTO IN LOCALITÀ COLLE D'ORANO – NON APRIRE”.

Il **plico esterno** deve contenere:

1. **Documentazione amministrativa**, costituita dalla domanda di partecipazione e dalla dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, corredata dalla copia del documento di identità del sottoscrittore, nonché dalla documentazione relativa alla cauzione, ricevuta/documentazione comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 9 del Regolamento e all'art. 3 del presente bando e dagli ulteriori documenti richiesti dal presente bando;
2. **una busta interna denominata “OFFERTA ECONOMICA”**, contenente esclusivamente l'offerta economica e la relativa documentazione prevista dal bando.

La **busta interna “OFFERTA ECONOMICA”** deve essere **chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura** e deve recare all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura:

“OFFERTA ECONOMICA – APPARTAMENTO IN LOCALITÀ COLLE D'ORANO – NON APRIRE”.

All'interno della busta “OFFERTA ECONOMICA” devono essere inseriti:

- l'offerta economica, espressa in cifre e in lettere;
- la dichiarazione di accettazione delle condizioni della gara e della vendita;
- la dichiarazione di conoscenza e accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- copia del documento di identità del sottoscrittore, ove prevista dal modello di offerta.



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

Art. 3 - Garanzie richieste

A garanzia della serietà dell'offerta, il concorrente deve prestare garanzia pari al 10% del prezzo posto a base d'asta, e quindi per un importo pari ad € 31.500,00.

La garanzia deve essere prestata o con deposito cauzionale della corrispondente somma mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie assicurative autorizzate, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D.Lgs. n.385/1993.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono avere validità di un anno, decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta e devono altresì prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

L'amministrazione incamera la cauzione in tutti i casi di accertata non veridicità delle dichiarazioni presentate in sede di offerta o in caso di rifiuto a sottoscrivere l'atto di vendita, o ad adempiere le obbligazioni conseguenti alla aggiudicazione.

Agli offerenti non risultati aggiudicatari la garanzia è restituita con lo svincolo del deposito cauzionale.

Art. 4 – Criterio di aggiudicazione

L'asta si svolge in seduta pubblica con offerte segrete al rialzo ponendo a base di gara il prezzo di stima.

Le eventuali offerte al ribasso sono considerate inammissibili e sono escluse.

Nel giorno e nell'ora indicati nel bando di gara, presso gli uffici comunali si riunirà la commissione nominata dall'Amministrazione per l'apertura e l'esame in seduta pubblica delle buste contenenti le offerte.

La commissione, composta di tre membri di cui uno con funzioni di segretario, procede all'apertura delle buste e all'esame della documentazione tecnica presentata a corredo dell'offerta. La Commissione è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione.



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità.

La busta sigillata contenente l'offerta economica (busta interna) non verrà aperta se la documentazione amministrativa, inserita nel plico esterno non risulta completa o regolare.

L'aggiudicazione è disposta a favore dell'offerta di importo più alto. Sono nulle le offerte condizionate, quelle al ribasso, quelle che non consentono l'individuazione della volontà dell'offerente e quelle non accompagnate dalla documentazione prevista nel bando di gara. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Delle operazioni di gara è redatto verbale sottoscritto dai componenti della commissione.
Nel verbale di aggiudicazione sono indicati:

- il giorno, il mese, l'anno, l'ora ed il luogo in cui si è svolta la procedura di gara;
- il prezzo con il quale è stata dichiarata aperta la gara;
- le generalità di ciascun offerente;
- le offerte escluse e la relativa motivazione;
- il prezzo offerto da ciascun concorrente;
- l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione, mentre obbliga da subito l'aggiudicatario, non impegna il Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni.

L'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa, decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versato il prezzo d'acquisto.

In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione potrà procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità della procedura esperita. Dopo un



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:

- a) 10% del prezzo originario, nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
- b) 15% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;

Se anche questo terzo esperimento va deserto, l'Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.

Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

Art. 5 – Offerte migliorative

Nel caso in cui due o più concorrenti presentino offerte di pari importo ovvero offerte aventi differenze tra loro non superiori al 10% e le stesse risultino ammissibili, la Commissione dà atto a verbale e rinvia le operazioni ad una successiva seduta, dandone comunicazione agli offerenti individuati e ammessi a presentare offerte migliorative. La successiva seduta viene tenuta non prima che siano decorsi otto giorni dalla apertura delle offerte. La seduta di presentazione delle offerte migliorative è pubblica.

Nel giorno e nell'ora fissati, i concorrenti invitati alla fase migliorativa devono intervenire personalmente o a mezzo di rappresentante regolarmente delegato con procura notarile. Secondo l'ordine stabilito per sorteggio essi sono invitati a formulare per iscritto su scheda predisposta dall'Amministrazione successive offerte al rilancio debitamente firmate.

L'asta è chiusa quando decorrono 30 (trenta) minuti senza che alcun rilancio venga formulato rispetto all'ultima offerta valida. L'aggiudicazione è disposta a favore dell'offerta più alta non migliorata. Se alla seduta non si presenta nessuno degli offerenti invitati o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicazione dell'asta è pronunciata a favore della migliore offerta presentata nel corso della prima



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

seduta. In caso di offerte di pari importo, si procederà tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

Art. 6 - Visione immobili e informazioni

È data facoltà ai potenziali acquirenti di visionare l'immobile oggetto della procedura di alienazione richiedendo un appuntamento all'Ufficio Patrimonio del Comune di Marciana.

Contatti: tel. 0565/901215 - int. 8

email: l.napolitano@comune.marciana.li.it

v.vitaliano@comune.marciana.li.it

e.palombo@comune.marciana.li.it

Art. 7 - Pubblicità

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito web comunale e su quotidiano locale e regionale.

Art. 8 - Stipula del contratto

La stipula del contratto avverrà con le modalità e i termini di cui all'art. 12 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, di seguito riportato:

1. *La stipula del contratto deve avvenire, presso notaio scelto dall'acquirente nel distretto notarile di Livorno o per atto pubblico amministrativo entro trenta giorni dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.*
2. *Prima della stipula, l'acquirente deve versare integralmente il prezzo di aggiudicazione. In caso di garanzia prestata mediante deposito cauzionale, la somma versata è incamerata dall'Amministrazione a titolo di acconto e l'acquirente è tenuto a versare la somma rimanente a saldo.*
3. *Tutte le spese di stipula, gli oneri tributari e le altre spese necessarie al trasferimento del bene sono a carico dell'acquirente.*

“Spese e oneri a carico dell'acquirente”:

- *Spese di pubblicità*
- *Eventuali frazionamenti e aggiornamenti catastali*



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

- *Spese fiscali e notarili*
 - *ulteriori adempimenti funzionali al trasferimento*
4. *L'immissione dell'acquirente nel possesso del bene avviene immediatamente dopo la stipula, con la consegna delle chiavi risultante da un verbale redatto tra le parti in contraddittorio fra loro.*
 5. *Con la sottoscrizione del contratto, l'Amministrazione è obbligata a rilasciare dichiarazione liberatoria per lo svincolo della fideiussione o della polizza assicurativa.*
 6. *Il mancato versamento del prezzo di acquisto, o il rifiuto di stipula, o la mancata presentazione alla stipula del contratto sono causa di revoca dell'aggiudicazione, e legittimano l'incameramento della cauzione.*

Art. 9 - Trattamento dati personali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente, i dati personali conferiti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura di alienazione e ai conseguenti adempimenti amministrativi e contrattuali.

Titolare del trattamento è il Comune di Marciana, con sede in Via Santa Croce n. 34, 57030 Marciana (LI).

Il Sub-Responsabile del trattamento ha designato Rete Entonline All Privacy, costituita dalla persona giuridica Gruppo Maggioli S.p.A., con sede legale ed operativa in Brescia, Via Triumplina 183/B quale RPD del Comune di Marciana e l'Avv. Guido Paratico quale professionista referente Entonline All Privacy quale Responsabile della protezione dei dati personali (DPO).

Punti di contatto RPD dell'Ente: Avv. PARATICO GUIDO TEL: 03761850502 E-mail: consulenza@entonline.it - PEC: guido.paratico@mantova.pecavvocati.it

La base giuridica del trattamento è costituita dall'esecuzione di compiti di interesse pubblico e dall'adempimento di obblighi di legge connessi alla procedura. I dati saranno conservati per il periodo previsto dalla normativa in materia di documentazione amministrativa, archivi e obblighi di conservazione dell'Ente. I dati potranno essere comunicati ai soggetti pubblici o privati cui la comunicazione sia necessaria per legge o per lo svolgimento della procedura e del successivo trasferimento.

Gli interessati possono esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del GDPR nei confronti del Titolare e possono proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.



COMUNE DI MARCIANA
Provincia di Livorno
AREA 4 “AMBIENTE E PATRIMONIO”

Via Santa Croce 34 - 57030 Marciana (LI) - Tel. +39 0565 901215 - Fax +39 0565 901076
www.comune.marciana.li.it protocollo@pec.comune.marciana.li.it info@comune.marciana.li.it

Art. 10 - Clausola di salvaguardia

Per quanto non previsto nel presente bando si applicano le norme di cui al Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 31 del 11/08/2025.

Art. 11 – Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento relativo alla presente procedura di alienazione è la Dott.ssa Vitaliano Valentina, individuata con determinazione n.79 del 01/07/2026.

Il Responsabile dell'Area 4 – Ambiente e Patrimonio, competente all'adozione degli atti di propria spettanza, è l'Ing. Laura Napolitano.

Marciana, 25/09/2026

Il Responsabile dell'Area 4 “Ambiente e Patrimonio”
Ing. Laura Napolitano
(firmato digitalmente)

Ingegnere
LAURA
NAPOLITANO
ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA
PROVINCIA DI
ROMA
25.09.2026
08:46:19
GMT+02:00



Allegati:

- Allegato A: Domanda di partecipazione (plico esterno)
- Allegato B: Offerta economica (busta interna)
- Allegato C: Perizia di stima e valutazione immobile
- Allegato D: Fascicolo fotografico dell'immobile