



# CITTÀ DI STRESA

Provincia del Verbano Cusio Ossola  
**SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI**  
\*\*\*\*\*

## **BANDO DI GARA PER L'AFFITTO PATRIMONIALE DI TERRENI AD USO PASCOLO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI STRESA**

Premesso che il Comune di Stresa è proprietario dei terreni coerenzati al N.C.T. al foglio 4 mappale 4 della superficie complessiva di 863.380 mq e al N.C.T. al foglio 5 mappale 51 della superficie complessiva di 42.100 mq;

Premesso che i compendi sono da considerarsi beni collettivi ai sensi dell'art.3 co.1 lett.a) della Legge 20 novembre 2017, n. 168;

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 23.04.2026 è stata espressa la volontà amministrativa di concedere in affitto porzioni di questi terreni ad uso pascolo, come meglio evidenziato di seguito;

La presente procedura è indetta quale procedura di affitto patrimoniale, ai sensi del R.D. 23.05.1924 n. 827.

Il Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali

### **RENDE NOTO**

#### **1) OGGETTO DELL'ASTA E IMPORTO A BASE D'ASTA**

che **Giovedì 02.07.2026 alle ore 10:00** si terrà presso il Comune di Stresa, nella sede Municipale di Piazza Matteotti n.6, nell'Ufficio del Responsabile del Settore Gestione Risorse Patrimoniali, **un'asta pubblica, avente ad oggetto l'affitto patrimoniale, per 4 (quattro) anni, non ulteriormente prorogabili, di parte dei terreni di proprietà del Comune di Stresa ad uso pascolo, per un totale di 26.900 mq, così ripartiti:**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE TOTALE MAPPALI	SUPERFICIE OGGETTO DI GARA
4	4	PASCOLO	2	863.380 mq	<b>24.800 mq</b>
5	51	PASCOLO	2	42.100 mq	<b>2.100 mq</b>

I terreni sono ubicati nelle località Alpe Vedabia (Particella 4 del Foglio 4) e Alpe Airaga (Particella 51 del Foglio 5), entrambe situate a est dell'abitato di Stresa; risultano accessibili dalla frazione Levo, percorrendo la Strada Comunale delle Alpi, che si presenta carrozzabile e asfaltata per un primo tratto e sterrata nel tratto successivo, da Alpe Airaga fino a Vedabia, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Renato Locarni, su cui si basano tutte le considerazioni di consistenza e di stima del presente bando di gara.

La perizia di stima redatta dal Geom. Renato Locarni in data 14.01.2026 è quindi parte integrante del presente avviso ed è allegato ad esso.

## 2) MODALITA' DELLA GARA

L'asta sarà tenuta per pubblica gara, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76, 2° comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. La motivazione amministrativa della scelta del criterio di aggiudicazione, basata sul massimo rialzo, è proporzionata ed adeguata visto che il servizio è standardizzabile e non richiede valutazioni qualitative; si tratta infatti di semplice affitto d'uso pascolo, senza servizi aggiuntivi, e di valore economico contenuto.

La commissione giudicatrice sarà composta da tre membri, di cui un presidente, i nominativi e le relative qualifiche saranno indicati con determina dirigenziale.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo dovrà essere al rialzo rispetto a quello fissato come base d'asta.

Potranno presenziare alle sedute pubbliche di gara i titolari e legali rappresentanti dei soggetti concorrenti o loro delegati muniti di atto formale di delega. È ammessa la presenza di un solo rappresentante per ciascun concorrente, anche se costituito in Associazione Temporanea di Scopo.

La Commissione di gara si riserva la facoltà insindacabile di differire la data delle sedute o di sospendere la seduta di gara o di aggiornarla ad altra ora o ad altro giorno, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Tutti coloro che hanno interesse diretto possono assistere all'apertura delle offerte.

Nel caso due o più concorrenti facciano la stessa offerta, ed esse siano accettabili, si procederà secondo le modalità dell'art. 77 del Regolamento approvato con R.D. 827/1924.

A norma dell'art. 69 del R.D. 827/24 si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché superiore alla base d'asta.

Non sono ammesse offerte comunicate per telefono, fax, posta elettronica né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, né offerte per persone da designare.

## 3) CONDIZIONI CONTRATTUALI

I beni vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, compresi gli eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessioni, usi, azioni e ragioni, accettando tutte le condizioni riportate nel presente bando.

Con la presentazione dell'offerta, l'interessato dichiara di accettare incondizionatamente il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sollevando il Comune da ogni eventuale responsabilità o problematica che possa manifestarsi successivamente all'affetto del bene stesso.

Si fa presente che, in base alla perizia di stima su cui si basano tutte le quantificazioni, esclusi i fabbricati non oggetto di gara:

- **il bene è concesso a corpo, il prezzo a base d'asta è pari a € 242,00 (duecentoquarantadue/00) annui;**
- rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario tutte le necessarie spese tecniche e notarili per la stipula del contratto d'affitto;
- i terreni sono liberi per eventuali sopralluoghi da poter compiere autonomamente.

## 4) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Al fine di partecipare all'asta pubblica i partecipanti dovranno far pervenire al Comune, con qualsiasi mezzo non telematico, un plico, a pena di esclusione, chiuso e sigillato in maniera tale da non consentire manomissioni e controfirmato sui lembi di chiusura dal mittente contenente, l'istanza di partecipazione e l'offerta economica.

#### 4.1 – Formalità

Il plico dovrà recare le seguenti diciture:

- **“NON APRIRE: Asta Pubblica per l’affitto patrimoniale di terreni ad uso pascolo di proprietà del Comune di Stresa”;**
- il nominativo dell’offerente.

#### 4.2 - Recapito

Il plico deve essere **inviato** al seguente indirizzo:

*Comune di Stresa – Piazza Matteotti, 6 – 28838 Stresa (VB)*

Gli operatori economici che intendano procedere alla **consegna a mano** devono recapitare i suddetti plichi direttamente presso il Comune - Ufficio Protocollo – nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico:

- lunedì dalle 10:00 alle 12:00
- martedì dalle 10:00 alle 12:00
- mercoledì dalle 10:00 alle 12:00
- giovedì dalle 10:00 alle 12:00 e dalle 15:45 alle 17:45
- venerdì dalle 10:00 alle 12:00

#### 4.3 - Termine di consegna

Il plico deve pervenire entro e non oltre **il termine perentorio delle ore 12:00 di Martedì 30.06.2026 pena di esclusione.**

#### 4.4 - Modalità di consegna

Il plico deve essere recapitato come indicato in precedenza al punto “4.2 – Recapito”.

L’invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell’Amministrazione aggiudicatrice ove, per qualsiasi motivo ivi compresi disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga all’indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza di cui al precedente punto 4.3; del giorno e dell’ora del recapito farà fede il numero di registro al protocollo.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del partecipante ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell’agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

#### 4.5 – Contenuto

Il plico di cui sopra dovrà contenere, a **pena di esclusione dalla gara**, la documentazione di cui ai successivi punti **A), B)**.

### **A) Una busta recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

**A.1. L’ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** alla presente asta pubblica, sottoscritta, **pena l’esclusione**, dall’offerente o dal legale rappresentante – in caso di società ed enti - resa in bollo, contenente la dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale, in copia autentica.

Tale istanza, sottoscritta dall’offerente o dal legale rappresentante del partecipante (l’offerente può, a discrezione, usare il modello già predisposto dal Comune di Stresa vedi all.A1), **deve:**

- avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;
- contenere le seguenti dichiarazioni, attestanti:
  - a) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni, norme e clausole riportate nell'avviso di asta in oggetto e nella documentazione connessa all'asta;
  - b) di accettare ed approvare in particolare ai sensi dell'art. 1341 del C.C. le seguenti condizioni:
    - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Stresa, al quale rimane sempre riservata la potestà, in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico, di non concludere il contratto d'affitto patrimoniale;
    - il bene sarà concesso in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente, senza possibilità di rilanci;
    - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le porzioni di terreno oggetto dell'offerta e di accettarle, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo, assumendo a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile alla situazione di cui sopra;
    - di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, della conformità del bene, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
  - c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui all'Avviso di Asta in oggetto, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
  - d) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa.
  - e) la dichiarazione della consistenza zootecnica in numero di capi di bestiame indicandone la tipologia.

- **per le persone fisiche:**

dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale)

- dichiarazione di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art.10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- **per le persone giuridiche ed altri soggetti:**

denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;

- dichiarazione che la società o Ente ed i legali rappresentanti - nonché i soci, se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di Ditta individuale - non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente CCIAA per l'attività oggetto della procedura, indicando il numero di codice attività e l'elenco dei legali rappresentanti con relativa qualifica (riportare cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza);
- dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o Ente e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;

- dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone) nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. Qualora trattasi di società commerciali, la predetta dichiarazione dovrà riferirsi:
  - se trattasi di Società in Nome Collettivo, a tutti i soci;
  - se trattasi di Società in Accomandita Semplice, a tutti i soci accomandatari;
  - se trattasi di Società di qualsiasi tipo, agli amministratori muniti di potere di rappresentanza.
- dichiarazione che la società, la ditta o l'Ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

In merito alle dichiarazioni presentate in sede di asta, si precisa che:

- le dichiarazioni sostitutive rese dai concorrenti hanno valore di piena assunzione di responsabilità da parte dei dichiaranti e pertanto sono sottoposte al disposto di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/00.
- in caso di presentazione di istanza incompleta è ammessa l'integrazione della stessa entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta di eventuali integrazioni non sostanziali, pena l'esclusione dalla procedura.

Sono considerate carenze e/o mancanze sostanziali:

- la mancanza dell'istanza di partecipazione,
- la mancanza della busta PROPOSTA IRREVOCABILE DI OFFERTA.

**Le predette mancanze sostanziali determinano l'esclusione dalla procedura di asta pubblica.**

**A.2. PROTOCOLLO DI LEGALITÀ**, allegato A2), sottoscritto e timbrato;

**B) una busta recante la dicitura**  
**"PROPOSTA IRREVOCABILE DI OFFERTA" – AFFITTO PATRIMONIALE DI**  
**TERRENI AD USO PASCOLO"**

debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta economica, in forma di documento cartaceo.

In tale busta non dovranno essere inseriti altri documenti, a pena di esclusione.

In detta proposta irrevocabile di offerta il soggetto interessato dovrà dichiarare (vedi Allegato 3\_Offerta Economica), pena l'esclusione dalla gara:

- a) il prezzo in cifre ed in lettere, che s'intende offrire per l'affitto patrimoniale, tenendo presente che, qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, s'intenderà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art.72, comma 2 del R.D. n.827/1924;
- b) l'impegno a provvedere al pagamento anticipato dell'importo del canone, di cui al precedente comma, in unica soluzione anticipata per tutta la durata del contratto, all'atto di sottoscrizione del medesimo.

Tale offerta economica in carta resa legale, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, deve, a pena di esclusione:

- avere contenuto identico rispetto a quello dei modelli predisposti dal Comune;
- essere resa in bollo, nelle forme di legge, e sottoscritta:
  - dall'offerente (in caso di persona fisica)
  - dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente;

In caso di discordanza fra quanto indicato in cifre e quanto indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. n. 827/1924.

**Non saranno ammesse offerte alla pari, più basse rispetto alla base d'asta, incomplete, parziali o plurime, condizionate, o espresse in modo indeterminato o tale da non consentire la comparazione con le altre offerte per mancato rispetto di quanto previsto dal presente avviso di asta e dai documenti ad essa allegati.**

Il Comune non corrisponderà compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

**NON SI DARÀ LUOGO ALL'APERTURA DEI PLICHI NON SIGILLATI CHE NON SIANO PERVENUTI NEI TERMINI INDICATI, COSÌ COME NON SI PROCEDERÀ ALL'APERTURA DELLE OFFERTE CHE NON SIANO REGOLARMENTE ACCLUSE NELL'APPOSITA BUSTA SIGILLATA O NON SIANO REGOLARMENTE ACCOMPAGNATE DA QUANTO RICHIESTO.**

## **5) CONDIZIONI GENERALI**

L'affitto patrimoniale dei terreni sopra descritti avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La partecipazione all'Asta pubblica implica specifica conoscenza ed accettazione delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; dello stato di fatto e di diritto dell'immobile nonché della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o di adeguamento alla norme igienico sanitarie, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle valutazioni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del valore di stima a base d'asta.

Saranno ammessi alla gara tutti coloro che dichiarino la propria capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Il pagamento del prezzo d'affitto dovrà essere corrisposto per intero, cioè per tutta la durata del contratto all'atto della stipulazione dello stesso.

In difetto del pagamento dell'affitto totale, o del versamento delle spese di registrazione del contratto, non si darà luogo alla sottoscrizione formale contratto e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo ogni altro versamento eseguito, a titolo di penalità, salvo eventuali maggiori danni.

Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per il Comune solo dopo la determinazione di approvazione degli atti della gara.

## **6) COMUNICAZIONI**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni relative all'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, di cui al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e relativo Regolamento approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827, e successive modificazioni.

Si precisa, infine, che ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del D.Lgs. 101/2018 e successive modifiche, i dati forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme

vigenti. I diritti dei decreti legislativi citati sono esercitabili con le modalità della Legge n. 241/90 e del Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

*Informazioni e richiesta di documenti possono essere inoltrate a:*

Comune di Stresa – Servizio Gestione Risorse Patrimoniali Tel: 0323939226-260

*Indirizzi posta elettronica:*

SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI - patrimonio@comune.stresa.vb.it

SERVIZIO PROTOCOLLO - info@comune.stresa.vb.it

PEC Comune di Stresa - protocollo@cert.comunestresa.it

Sito web: [www.comune.stresa.vb.it](http://www.comune.stresa.vb.it)

Il Bando di gara e tutti gli allegati sono scaricabili dal sito web sezione Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente.

Le informazioni verranno fornite fino a 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ai sensi della Legge n. 241/90, si rende noto che il responsabile del procedimento è il Segretario Generale Dott. Pierpaolo Nicolosi – Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali.

ALLEGATI:

- Capitolato speciale d'appalto
- Domanda di Partecipazione – Allegato 1
- Protocollo di Legalità – Allegato 2
- Offerta Economica – Allegato 3
- Estratto Mappali Alpe Vedabia ed Alpe Airaga – Allegato 4
- Perizia di Stima dello Studio Geoter di Renato Locarni – Allegato 5

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI**

**Dott. Pierpaolo Nicolosi**

*F.to digitalmente ai sensi  
del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.*