



COMUNE DI SALE MARASINO

PROVINCIA DI BRESCIA

Indirizzo: Via Mazzini n. 75 - 25057 Sale Marasino (BS)

Sito internet: www.salemarasino.gov.it

Codice Fiscale: 80015470174 - P. IVA: 00830790176

- AREA TECNICA -

Telefono: 030 - 9820921 (Int. 3) - Fax: 030 - 9824104

E-mail: uff.tecnico@comune.sale-marasino.bs.it

BANDO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE (EX-ASILO DI RIVA)

("REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI"
APPROVATO CON D.C.C. N. 67 DEL 21.12.1998)

Visto il "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 67 del 21.12.1998 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Determinazione del Settore Tecnico n. 261/107 del 04/09/2025, con la quale è stato approvato il presente bando,

SI RENDE NOTO

che il **giorno 20/10/2025, alle ore 10,00**, presso la Sede Municipale (c/o Ufficio Tecnico Comunale), sarà tenuta un'**asta pubblica**, presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Cristina Bonardi, per la vendita dell'immobile di proprietà comunale sottoindicato con le modalità di seguito descritte.

ART. 1 – DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione, un tempo sede di un asilo comunale, è di proprietà del Comune di Sale Marasino; è ubicato in via Ronzone n. 61, è catastalmente identificato al fg. 11, mapp. 2688, sub1 N.C.E.U.

Provenienza:

L'edificio è stato realizzato dal Comune di Sale Marasino tramite l'Impresa Ziliani Sebastiano di Monte Isola (Bs), come da contratto rep. N. 593 del 02/11/1960 registrato ad Iseo (Bs) in data 23/11/1960 n. 377 Vol. 66 e collaudato dall'Ing. Uberto Cerulli in data 07/12/1963.

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato è articolato su due piani, dei quali uno seminterrato e l'altro rialzato.

Al piano seminterrato è collocata la centrale termica, con accesso indipendente, tre locali di deposito/ripostiglio ed un servizio igienico, serviti da un corridoio comune; la superficie complessiva di questo piano è di circa mq 59,00 lordi, pari a mq 42,00 netti.

Al piano rialzato, raggiungibile mediante una scala esterna di circa mq 16,00, vi è un ampio atrio di accesso, dal quale è possibile raggiungere due grandi locali, che nella precedente destinazione (scuola materna) costituivano le aule, nonché i servizi igienici; la superficie complessiva di questo piano è di mq 183,48 lordi, pari a mq 141,00 netti.

Esternamente l'immobile è dotato di area esclusiva, di superficie pari a circa mq 502,13, mentre il lotto ha una superficie complessiva di **circa** mq 761,00 (compresi i muri perimetrali).

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sale Marasino alla partita n. 50032, foglio 11, particella 2688, sub 1 cat. B/5, Classe U, Consistenza 190, rendita catastale € 98,127.

Destinazione urbanistica:

L'immobile è classificato dal vigente P.G.T. in zona "B1 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA" (estratto P.G.T. - Allegato 3).

In tale zona urbanistica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è pari a mq/mq 0,50, corrispondente a mc/mq 1,50.

ART. 2 – PREZZO A BASE D'ASTA

PREZZO A BASE D'ASTA (A CORPO) <u>(esclusa imposta di registro in misura proporzionale ed escluse spese con- seguenti ed inerenti alla vendita)</u>	€ 244.000,00 <i>(Euro Duecentoquarantaquattromila/00)</i>
---	---

La vendita dell'immobile si intende effettuata a corpo e non a misura e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova attualmente, con tutte le azioni, ragioni e servitù inerenti.

ART. 3 – SISTEMA DELLE OFFERTE

L'asta verrà effettuata col sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, e con l'aggiudicazione al concorrente che avrà offerto il **maggior aumento sull'importo a base d'asta** (art. 73, lett. C, e art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924 – art. 5, comma 2, del "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali").

ART. 4 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, che dovrà essere presentata secondo lo schema allegato (**Modello "A"**), dovrà essere incondizionata e contenere:

- il cognome ed il nome del concorrente o l'esatta intestazione dell'ente, società, ditta nel cui interesse l'offerta è fatta, con l'indicazione precisa rispettivamente del domicilio o della sede;
- l'indicazione, in cifre ed in lettere, dell'aumento offerto sull'importo aggiuntivo a base d'asta.

L'offerta, così compilata, deve essere firmata in modo chiaro e leggibile dal concorrente (dal titolare della ditta, se trattasi di ditta individuale, o dal rappresentante legale, se trattasi di ente o società).

L'offerta, redatta secondo l'allegato *Modello "A"*, deve essere contenuta in apposita busta sigillata con ceralacca o metodi similari, controfirmata sui lembi di chiusura.

In questa busta non devono essere inseriti altri documenti e neppure la cauzione provvisoria.

ART. 5 – PLICO PER L'OFFERTA

I soggetti che intendono partecipare all'asta pubblica devono far pervenire al Comune di Sale Marasino (Bs) – Via Mazzini, 75, **entro le ore 12.00 del giorno 06/10/2025**, un plico sigillato con ceralacca o metodi similari contenente la busta dell'offerta, oltre ai documenti sotto indicati.

Detto plico dovrà essere recapitato a mano all'Ufficio Protocollo del Comune che ne rilascia la ricevuta.

Il plico dovrà portare all'esterno le seguenti indicazioni:

- denominazione della ditta mittente;
- numero telefonico, numero di fax e indirizzo pec al quale far pervenire le eventuali comunicazioni
- oggetto della gara;
- il seguente indirizzo:

Al Comune di SALE MARASINO
Via Mazzini, 75
25057 – Sale Marasino (Bs)

È ammessa anche la presentazione dell'offerta a mezzo servizio postale, che dovrà comunque pervenire al Comune entro e non oltre il termine sopra indicato, pena l'esclusione dalla gara.

ART. 6 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- L'**Offerta**, redatta in bollo in lingua italiana utilizzando l'allegato **Modello "A"**, dovrà essere sottoscritta da uno dei soggetti sottoindicati:

- nel caso di persona fisica: dalla stessa;
- nel caso di impresa individuale: dall'Imprenditore;

- nel caso di Società, Cooperative o Consorzi: dal Legale Rappresentante;
- nel caso di riunione temporanea di imprese ancora da costituirsi: dalle persone che si trovano nella medesima posizione giuridica, prevista per la fattispecie di cui ai precedenti capoversi, con riferimento a ciascuna impresa;

e dovrà essere **in aumento sull'importo a base d'asta**.

Non si terrà conto delle offerte non conformi alle prescrizioni sopra riportate, ed in particolare di quelle che pervenissero in modo diverso da quello suindicato o dopo il termine stabilito, anche se sostitutive o integrative di offerte già pervenute.

- b) **Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000**, redatta con le modalità di cui all'allegato **Modello "B"**, nella quale si dichiara:
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
 - di aver preso visione dell'immobile prima della formulazione dell'offerta, di avere conoscenza della sua ubicazione e composizione e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire la formulazione dell'offerta;
 - di rinunciare sin d'ora a richiedere qualsiasi indennizzo a qualsiasi titolo, nel caso in cui l'Amministrazione interrompa o annulli la gara, ovvero non proceda al perfezionamento del contratto di compravendita, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione del deposito cauzionale;
 - (per le imprese e società) di essere titolare dell'impresa o legale rappresentante della società.
- c) **Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000**, redatta con le modalità di cui all'allegato **Modello "C"** ed accompagnata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, da compilarsi a seconda della situazione giuridica dell'offerente, in cui si dichiara:
- c.1) se a concorrere sia persona fisica:
- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
 - di non avere riportato condanne penali e di non avere avuto né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - di non essere destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- c.2) se a concorrere sia impresa individuale:
- di essere iscritto al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di _____;
 - di non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo, o in ogni altra analoga situazione e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - di non avere riportato condanne penali e di non avere avuto né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- c.3) se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria:
- che la società è iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di _____;
 - che i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri sono _____;
 - di non avere riportato condanne penali né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e, per quanto di propria conoscenza, di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
 - di non essere destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di prevenzione, di decisione civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel Casellario Giudiziale ai sensi della vigente normativa;

- che la società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazione;
- (per Cooperative Onlus, ecc.): che la società è iscritta negli appositi registri istituiti presso la Prefettura di _____ al n. _____, ovvero presso il Ministero del _____ al n. _____;

c.4) se a concorrere sia ente privato diverso dalla società:

Oltre alle dichiarazioni di cui al precedente punto c.3 devono essere allegati:

- copia conforme dell'atto costitutivo;
- copia conforme dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

d) **Cauzione pari € 24.400,00 (diconsi Euro Ventiquattromilaquattrocento/00)**, corrispondenti al 10% dell'importo a base d'asta, da presentare mediante:

- **fidejussione bancaria o polizza assicurativa**, ovvero rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385 del 01/09/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro e della Programmazione Economica e conforme allo schema tipo 1.1. del D.M. 12/03/2004 n.123.
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a Tesoreria Comunale del Comune di Sale Marasino (BANCA POPOLARE DI SONDRIO-AGENZIA DI SALE MARASINO).

Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Nel caso di presentazione di fidejussione bancaria o assicurativa, ovvero rilasciata da intermediari finanziari, la stessa dovrà avere durata non inferiore a 180 giorni dalla gara.

ART. 7 – OFFERTE UGUALI

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 23/05/1924 si procederà nella medesima seduta ad una licitazione tra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

È pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta originaria.

In assenza dell'offerente, del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio.

ART. 8 – AGGIUDICAZIONE E OFFERTA UNICA

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, comma 10, del R.D. n. 827 del 23/05/1924.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara o di prorogarne la data, ai sensi del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, done comunque avviso ai concorrenti, senza che gli stessi possano avanzare pretese al riguardo, fatta salva la restituzione della cauzione di cui al precedente art. 6, punto d.

ART. 9 – ESCLUSIONE DALLA GARA

Darà luogo all'esclusione dalla gara:

- la mancata presentazione anche di uno soltanto tra i documenti o le dichiarazioni precedenti, previsti per le singole fattispecie sotto il titolo **“Documentazione da presentare per la partecipazione alla gara”**;

- la presentazione dell'offerta non contenuta nell'apposita busta separata interna, debitamente chiusa con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

Tutte le clausole del presente bando sono da ritenersi assolutamente inderogabili. Pertanto l'inosservanza delle loro prescrizioni, anche meramente formali, darà luogo all'esclusione del concorrente dalla gara.

Non darà luogo all'esclusione dalla gara:

- la presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul "bollo" (in quest'ultimo caso si procederà alla regolarizzazione della mancanza o dell'insufficienza del bollo a norma di legge);
- la presentazione di dichiarazione cumulativa.

ART. 10 – DISPOSIZIONI VARIE

- 1) In caso di non aggiudicazione per mancanza di offerte o per invalidità di quelle pervenute, verrà redatto verbale di mancata aggiudicazione e si potrà procedere ad altra forma di gara, ai sensi del "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali".
- 2) Entro il termine indicato al precedente art. 5 possono essere presentate offerte sostitutive, con le stesse modalità e regole di cui all'offerta originaria. Il plico sostituito, che non verrà aperto, rimane agli atti dell'Amministrazione e sullo stesso il concorrente deve dichiarare che è stato sostituito con plico presentato nella data di sostituzione.
- 3) In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.
- 4) La seduta della commissione di gara potrà essere sospesa ed aggiornata ad altra data e ora.

ART. 11 – ONERI E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

- 1) L'aggiudicazione in sede di gara si intende provvisoria. L'aggiudicazione definitiva avverrà con successivo provvedimento dirigenziale.
- 2) Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipulazione del contratto di compravendita entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale comporta la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile. Qualora occorresse tale evenienza, verrà espletata in seguito una nuova procedura di gara.
- 3) Entro 20 (venti) giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva - termine a favore del Comune, a pena di decadenza, l'aggiudicatario dovrà produrre la seguente ulteriore documentazione:
 - Documentazione comprovante la veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di gara;
 - **Ricevuta del versamento pari al 20% del prezzo di vendita;**
 - **Ricevuta del versamento** relativo all'importo complessivo delle **spese d'asta, pari a € 500,00.**
- 4) Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese notarili, nonché imposte e tasse inerenti al trasferimento. Per quanto non specificatamente disposto nel presente avviso, si fa riferimento alle norme del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23/05/1924.

ART. 13 – ROGITO NOTARILE

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione dell'atto di compravendita nel luogo, giorno ed ora, indicati nell'apposito avviso, che sarà tempestivamente comunicato all'interessato, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, e che dovrà effettuarsi entro e non oltre 40 (quaranta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, termine a favore del Comune.

Alla stipulazione del rogito notarile di compravendita dovrà essere effettuato il **versamento del restante 80% del prezzo di vendita** (nel caso in cui la cauzione sia prodotta con assegno circolare, dal prezzo di vendita potrà essere detratto il relativo importo).

* * *

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Via Mazzini n. 75 – è depositata tutta la documentazione relativa all'oggetto del bando, consistente in:

- bando d'asta integrale;
- perizia di stima;
- estratti ortofotogrammetrico, mappa, P.G.T.;

Tale documentazione è consultabile nei giorni e negli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio stesso (lunedì – mercoledì e venerdì dalle 8:30 alle 12:30) e nelle news del sito ufficiale del Comune di Sale Marasino.

Il concorrente, con la partecipazione all'asta, consente il trattamento dei propri dati anche personali, ai sensi del D.Lgs. n.196 del 30/06/2003, per tutte le esigenze procedurali.

Si informa che il responsabile del procedimento in oggetto è l'Arch. Cristina Bonardi (tel. 030/9820921 interno 3 - e-mail:uff.tecnico@comune.sale-marasino.bs.it).

Dalla Residenza Municipale, 04/09/2025

IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
Arch. Cristina Bonardi