



COMUNE di TRENZANO
(Provincia di Brescia)
Servizi Tecnici

Via Vittorio Emanuele II n°3 – tel. 030/9709300
www.comune.trenzano.bs.it - protocollo@pec.comune.trenzano.bs.it

Prot. 4994 del 22/04/2025

AVVISO D'ASTA
E
BANDO DI ALIENAZIONE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA
DI
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RICHIAMATA la deliberazione del consiglio comunale n° 26 del 20/12/2024 di approvazione del Documento Unico Di Programmazione DUP 2024/2026, contenente il piano delle alienazioni e acquisizioni 2025;

VISTO il D. Legislativo 267/2000 nel testo in vigore;

VISTO il R.D. 23.05.1924 n. 827;

RENDE NOTO CHE

Il comune di Trenzano intende alienare i seguenti beni di proprietà comunale mediante Asta pubblica che si svolgerà presso la sede comunale alle **ore 10:00 del giorno 30/05/2025**.

Gli immobili oggetto di Alienazione sono ubicati in Piazza della Libertà.

Gli immobili oggetto di alienazione sono:

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	Foglio	Map.	Sub.	SUPERFICIE mq	Dest. Urban. P.G.T. Vigente
N. 4 unità commerciali	Piazza della Libertà	12	283	9	144,19	Zona A nel Piano delle Regole
				11	106,94	
				12	144,19	
				19	182,26	

La Valutazione Economica è stata effettuato tramite perizia di stima depositata presso l'Area Servizi Tecnici.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili verranno ceduti a corpo, nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui attualmente si trovano, con i relativi pesi ed oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti; lo stato degli immobili sarà quello risultante dalla data di Consegna degli stessi, senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve.

Il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore degli immobili ceduti: il medesimo valore è da intendersi al netto delle imposte.

L'atto di compravendita è soggetto ad I.V.A. (come da normativa vigente), le imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo, come da normativa specifica in materia, oneri tutti a carico dell'acquirente.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o per eventuali pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, insistenti sul bene, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene in tutte le sue parti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia e urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta di ogni singolo lotto è quello indicato nella Perizia di Stima depositata Presso L'ufficio Tecnico Comunale:

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	Foglio	Map.	Sub.	SUPERFICIE mq	VALORE DI MERCATO	VALORE A BASE D'ASTA (IVA ESCLUSA)
unità commerciale lotto n. 1	Piazza della Libertà	12	283	9	144,19	€ 96.309,17	€ 96.309,17
unità commerciale lotto n. 2				11	106,94	€ 76.621,85	€ 76.621,85
unità commerciale lotto n. 3				12	144,19	€ 96.309,17	€ 96.309,17
unità commerciale lotto n. 4				19	182,26	€ 123.792,82	€ 123.792,82
TOTALE 4 LOTTI					577,58	€ 393.033,01	€ 393.033,01

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica si terrà con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827.

L'aggiudicazione avrà luogo, a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente bando d'asta, secondo le risultanze della graduatoria delle stesse che sarà a tale scopo formata.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti che intendono partecipare all'asta per l'acquisto dei lotti descritti, anche singolarmente, dovranno far pervenire, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 28/05/2025**, a pena di esclusione dalla gara, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Trezano, Via Vittorio Emanuele II, 3, 25030 Trezano (BS), il plico contenente l'offerta, a mezzo raccomandata del servizio postale, o mediante agenzia di recapito autorizzata, o a mano, negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio Protocollo, previo rilascio di apposita ricevuta.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva ad altra precedente.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'ufficio preposto al ricevimento.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà essere sigillato e controfirmato dal concorrente sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e il suo indirizzo e la seguente dicitura:

**"NON APRIRE"
" CONTIENE L'OFFERTA PER ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE"**

All'interno del plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura:

"BUSTA A - DOCUMENTAZIONE"

e

"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"

La "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

- 1 Domanda di partecipazione all'asta**, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello di cui all'allegato A), scaricabile dal sito del Comune di Trezano, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;

2 dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, successivamente verificabili da questo Ente, con cui il sottoscrittore attesti:

- a) le generalità:
 - per le persone fisiche:
 - I. nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, domicilio;
 - II. se esprime l'offerta per sé stesso o per sé stesso (per la quota parte) congiuntamente ai co-offerenti
 - per le persone giuridiche:
 - denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A., iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza;
- b) di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- c) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, che nei propri confronti non è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni e che dette procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente l'asta; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);
- d) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi degli artt. 32-ter e 32 quater del Codice penale e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.lgs. 8 giugno 2001, n. 231; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);
- e) che non sussistono cause di decadenza, divieto o sospensione di cui al D.lgs. n. 159/2011 e sm.i.; (nel caso di persone giuridiche, che nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D.lgs. n. 159/2011, non sussistono, per quanto a conoscenza, cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 di cui all'art. 84, comma 4, dello stesso D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.);
- f) di assumere a proprio ed esclusivo carico la cura e le spese per la redazione di eventuali variazioni catastali, sollevando a tal fine il Comune alienante;
- g) di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni fissate nel presente bando d'asta;
- h) di essere edotto e di accettare che l'immobile verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente individuato a norma di legge e del presente bando;
- i) di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto dell'asta cui concorre e di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sullo stesso, di avere vagliato su tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di Trezano;
- j) di essere edotto e di accettare che tutte le imposte, tasse e spese conseguenti alla stipula dell'atto ed inerenti al trasferimento sono a carico dell'acquirente;
- k) di essere edotto e di accettare che l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto per procedere alla sottoscrizione del contratto di compravendita;
- l) di adempiere ogni obbligazione relativa all'immobile ed all'attività ivi svolta a far data dal contratto di cessione, manlevando a tal fine il Comune alienante;

- m) di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di cessione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia e urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del Comune;
- n) di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con le seguenti imprese (indicare denominazione, ragione sociale e sede)
-
- o) oppure
- p) di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa, di non essere dipendente del Comune di Trezano o di società partecipata di cui il Comune di Trezano è socio di maggioranza e che si trovi coinvolto nel procedimento o che ha potere decisorio in merito

3 La cauzione provvisoria,

La cauzione è corrispondente al 10% dell'importo complessivo a base d'asta dei beni di riferimento, tramite PagoPA direttamente sul sito del Comune di Trezano al link;

https://trezano.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei?p_p_id=tipopagamentocontroller_WAR_jcitygovpagamentispontaneiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&p_r_p_-1550643597_tipoPagamentoId=58278

4 L'informativa ex art. 13 D.lgs. n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato B);

5 La procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

LA BUSTA B " - OFFERTA ECONOMICA - " dovrà contenere:

- 1. l'offerta economica**, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all'allegato C), riportante:
 - le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
 - la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
 - l'indicazione, tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale;
 - la data e la firma dell'offerente.
 - All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica si terrà con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827.

La procedura di gara sarà esperita in pubblica seduta, il giorno indicato, nella sede municipale, in Via Vittorio Emanuele II, 3, Trezano (BS), presso l'Area Servizi Tecnici o in altro locale all'interno del palazzo comunale, dall'apposita Commissione, nominata dal competente Responsabile del Servizio, che procederà, in detto giorno, ora e luogo stabiliti, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della documentazione presentata.

1. Verranno aperti i plichi "BUSTA A" secondo il loro ordine di arrivo al protocollo

verificando la completezza e la conformità della documentazione alle disposizioni del presente bando. In caso di ammissibilità del concorrente con documentazione completa si procederà all'apertura della busta economica.

In caso di inammissibilità del concorrente per incompletezza della documentazione e/o per mancanza dei requisiti, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

2. Verranno aperti i plichi con le offerte economiche "BUSTA B"

Non sono ammesse offerte condizionate e/o con riserve e/o a contenuto parziale.

Non sono ammesse offerte al ribasso né fasi di rilancio.

3. Definizione della graduatoria

In caso di offerte uguali al primo posto della graduatoria verrà ammessa la fase di rilancio come di seguito specificato

4. Aggiudicazione Provvisoria

L'aggiudicazione provvisoria avrà luogo, in favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente bando d'asta, secondo le risultanze della graduatoria delle stesse che sarà a tale scopo formata.

5. Chiusura dell'asta Pubblica

Chiusura dell'asta Pubblica con redazione del Verbale di aggiudicazione Provvisoria con dichiarazione della validità dell'asta.

Gli offerenti potranno essere presenti all'apertura dei plichi delle offerte segrete anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante. In questo caso, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta in caso di offerte uguali.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

PROCEDURA NEL CASO DI OFFERTE UGUALI AL PRIMO POSTO DELLA GRADUATORIA

Nel caso di offerte uguali al primo posto della graduatoria, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827 e, quindi, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti.

- Caso 1 – Se tutti i soggetti che hanno presentato offerte equivalenti sono presenti alla seduta si procederà alla verifica del consenso al rilancio
- Caso 2 – Se tutti o alcuni soggetti che hanno presentato offerte equivalenti non sono presenti alla seduta si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio
- Caso 3 – Se tutti o alcuni soggetti che hanno presentato offerte equivalenti presenti alla seduta non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

REDAZIONE DEL VERBALE DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. L'aggiudicazione provvisoria non avrà nessun valore traslativo della proprietà, ma valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del Responsabile del Servizio competente una volta effettuate le verifiche di rito.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il Comune di Trezano si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Trezano per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione provvisoria sarà vincolante per l'aggiudicatario, per 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mentre lo sarà per il Comune soltanto con la stipula del contratto.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di cauzione, viene incamerata dal Comune, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del presente bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE

Agli offerenti non aggiudicatari l'importo versato a titolo di deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla data della gara.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Gli oneri derivanti da eventuali variazioni catastali relative agli immobili oggetto di alienazione saranno ad integrale carico del soggetto aggiudicatario: tali variazioni dovranno, inoltre, essere completate antecedentemente la stipula degli atti di compravendita. Inoltre, l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto di compravendita, presso un Notaio a sua scelta, dovrà versare la somma offerta per l'immobile comprensiva di IVA di legge, al netto dell'importo già versato a titolo di cauzione provvisoria, infruttifera, secondo le indicazioni dell'ufficio competente.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, di registro, ipotecarie, catastali, diritti di segreteria, bolli, etc., sono interamente a carico dell'acquirente.

Gli importi esatti e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

Dalla data del rogito, che dovrà essere stipulato entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di avvenuta definitiva aggiudicazione, la parte acquirente sarà immessa nel possesso legale del bene acquistato, e da detta data decorreranno in capo alla stessa gli effetti attivi e passivi di detta proprietà, intendendosi che le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile saranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune di Trenzano potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento UE 2016/679, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'asta di cui trattasi.

ALTRE INFORMAZIONI

Il presente bando con i suoi allegati può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet: <https://www.comune.trenzano.bs.it/>

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso, dandone semplice comunicazione sul sito internet <https://www.comune.trenzano.bs.it/>

La Responsabile del procedimento è la sottoscritta arch. Irene Fiorini a cui gli interessati possono rivolgersi per ogni informazione e per l'esame di tutti i documenti, presso l'ufficio Tecnico Comunale, previo appuntamento da prendere al 030 9709312 durante gli orari di apertura al Pubblico.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando:

1. ALLEGATO A - modello di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione;
2. ALLEGATO B - informativa privacy in relazione all'art. 13 del d.lgs. n. 196/2003;
3. ALLEGATO C - modello offerta economica.

LA RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
arch. Irene Fiorini

Atto firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del
D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa.