

Provincia di Brescia

## **UFFICIO TECNICO**

Protocollo assegnato dal sistema UM/um

# **AVVISO D'ASTA PUBBLICA**

PER L'ALIENAZIONE DI AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE
IN ESECUZIONE DELLA
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 31.03.2025

### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

### **RICHIAMATI:**

- il R.D. n. 827 del 23.05.1924, recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- il vigente "Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili comunali", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/06/2002;

### DATO ATTO che:

- con Legge 6 agosto 2008, n. 133, è stato convertito in Legge con modificazioni il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria";
- l'art. 58 Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Provincie, Comuni ed altri Enti locali della Legge sopracitata ha disposto un'operazione di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti Locali e in particolare ha previsto al comma 1 che ciascun Ente con delibera dell'organo di governo individuasse, redigendo un apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo così il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.) da allegare al bilancio di previsione;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 31.03.2025, con la quale è stato approvato il vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di questo Comune;

DATO ATTO che il suddetto P.A.V. è prevista la valorizzazione mediante alienazione di due aree comunali site rispettivamente in Via Bachelet e in Via Reverberi, meglio individuate all'art. 1;

PRESO ATTO che sulle stesse sono presenti antenne di radiotelecomunicazione e che sono in corso di validità dei contratti di locazione a terzi, con scadenza in data 31.12.2025 per l'area di Via Bachelet e in data 31.12.2026 per l'area di Via Reverberi;



Provincia di Brescia

# **UFFICIO TECNICO**

per quanto sopra

#### **RENDE NOTO**

attraverso il presente avviso l'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione delle citate aree di proprietà del Comune di Passirano, in esecuzione della Determinazione n. 319 del 02/09/2025.

# Art. 1 - Modalità di svolgimento dell'asta

L'asta avrà luogo con le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 24.5.1924 n. 827, ossia con il sistema delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta.

# Art. 2 - Oggetto

La vendita ha per oggetto il lotto di aree situate a Passirano in Via Bachelet e Via Reverberi, identificate catastalmente rispettivamente al mappale n. 6608, fg. 13, ed al mappale 6281, fg. 34, NCT, meglio descritte nel successivo articolo.

## Art. 3 - Descrizione

L'oggetto dell'alienazione è costituito da un unico lotto, composto dalle due aree di seguito indicate:

Area 1 – Via Vittorio Bachelet s.n.c.	
Descrizione	Area ubicata nell'estremità occidentale del piazzale a parcheggio pubblico posto tra la via Bachelet ed il centro sportivo comunale. La stessa è stata ceduta in locazione ad un operatore di infrastrutture per le telecomunicazioni, per la realizzazione di un'antenna per radiotelecomunicazioni (S.R.B.) e dei relativi apparati di controllo; il medesimo contratto ha scadenza in data 31/12/2025.
Identificazione catastale	Catasto Fabbricati, foglio n. 13 NCT, particella n. 6608
Superficie catastale	mq 80
Destinazione da P.G.T. variato ai sensi dell'art. 95-bis della L.R. 12/2005	"Servizi Pubblici" - Attrezzature tecnologiche

Area 2 – Via Generale Reverberi s.n.c.	
Descrizione	Area ubicata in adiacenza al perimetro di due aziende nell'area industriale a sud del paese, in prossimità dell'autostrada, lungo una strada sterrata comunale. La stessa è stata ceduta in locazione allo stesso operatore di infrastrutture per le telecomunicazioni dell'Area 1, per la realizzazione di un'antenna per radiotelecomunicazioni (S.R.B.) e dei relativi apparati di controllo; il medesimo contratto ha scadenza in data 31/12/2026.
Identificazione catastale	Catasto Fabbricati, foglio n. 34 NCT, particella n. 6281
Superficie catastale	mq 150
Destinazione da P.G.T. variato ai sensi dell'art. 95-bis della L.R. 12/2005	"Servizi Pubblici" - Attrezzature tecnologiche

Provincia di Brescia

## **UFFICIO TECNICO**

Con perizia di stima del 13.03.2025, prot. 05268, il sottoscritto Ing. Ugo Messali ha stimato il valore del lotto da porre a base d'asta pari a € 198.500,00 (Diconsi Euro Centonovantottomilacinquecento), oltre a IVA, se dovuta.

#### 4 - Documentazione di ammissione

Per essere ammessi alla gara:

- a) Le persone fisiche dovranno produrre una dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. N.445/2000 (con sottoscrizione non autenticata), nella quale attestino di non essere interdette e/o inabilitate, nonché l'esistenza o meno di condanne penali (fac-simile allegato "A").
- b) Per le imprese (persone giuridiche),
  - il legale rappresentante dell'impresa individuale
  - tutti i soci nel caso di s.n.c. (indipendentemente dai poteri di rappresentanza/amministrazione)
  - gli accomandatari nel caso di s.a.s.
  - tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società dovranno rendere, a pena d'esclusione una dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000 (con sottoscrizione non autenticata), nella quale si attesti l'esistenza o meno di condanne penali (fac-simile allegato "B" modello 1).
  - Il legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, dovrà inoltre produrre, a pena d'esclusione una dichiarazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000 (con sottoscrizione non autenticata), nella quale si attesti, oltre all'iscrizione alla C.C.I.A.A., che l'impresa non si trova in situazioni che impediscano, a norma di legge, di contrattare con la Pubblica Amministrazione (fac-simile allegato "B" modello 2).

### Art. 5 - Presentazione delle offerte

L'asta verrà aggiudicata all'offerente che avrà offerto il prezzo più alto.

### Sono ammesse solo offerte pari o in aumento rispetto alla base d'asta.

Ai fini della partecipazione alla gara, i soggetti interessati dovranno far pervenire, a mano oppure tramite servizio postale o corriere all'ufficio protocollo, la propria offerta al COMUNE DI PASSIRANO - UFFICIO TECNICO – Piazza Europa 16 - 25050 PASSIRANO entro le ore 12:00 del giorno 3 ottobre 2025.

Il plico contenente l'offerta deve essere <u>firmato sui lembi di chiusura</u> e, oltre all'indirizzo del destinatario, deve recare all'esterno la seguente indicazione:

## OFFERTA PER ALIENAZIONE AREE COMUNALI IN VIA BACHELET E VIA REVERBERI

L'offerta, datata, redatta in carta legale (marca da bollo di € 16,00) e sottoscritta dall'offerente, deve riportare:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente;
- b) la dichiarazione (fac-simile allegato "C") di avere preso visione e conoscenza del bene oggetto da acquistare, nonché di tutte le condizioni contenute nell'avviso d'asta, in particola-

Provincia di Brescia

## **UFFICIO TECNICO**

### re che:

- il lotto di aree viene alienato nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti, anche se non indicate e tutti i pesi eventualmente ad essi inerenti;
- la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano; trattandosi di vendita per asta pubblica, non si potrà esperire l'azione di rescissione per lesione, né richiedere aumento o diminuzione del prezzo a causa di qualunque errore materiale nella descrizione del bene, nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze.

Ai sensi dell'articolo 72, comma 2, del R.D. n. 827 del 1924, in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e il prezzo indicato in lettere sarà tenuto valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

### Art. 6 - Cauzione provvisoria

Per essere ammessi alla gara, e a garanzia dell'offerta, i partecipanti dovranno costituire il deposito di una cauzione provvisoria pari € 19.850,00 (Euro Diciannovemilaottocentocinquanta/00), corrispondenti al 10% dell'importo a base d'asta.

La cauzione potrà essere prestata mediante fideiussione bancaria, polizza fideiussoria ovvero tramite bonifico bancario a favore della **Tesoreria comunale del Comune di Passirano**, presso **BPER Banca – IBAN: IT81E0538754920000042816546**.

La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da istituto Bancario o Assicurativo all'uopo autorizzato, a titolo di deposito cauzionale provvisorio infruttifero e di deposito per spese contrattuali del 10% (dieci per cento) del valore dell'immobile interessato e, indicando nella causale "Partecipazione ad asta pubblica per alienazione di aree comunali in via Bachelet e via Reverberi".

La fideiussione dovrà prevedere espressamente, a pena di esclusione:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.
   1944 C.C.;
- l'escussione a prima e semplice richiesta scritta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del C.C.

La fideiussione dovrà avere, a pena di esclusione, durata minima di 180 (centottanta) giorni dalla data fissata per la presentazione delle offerte.

Il deposito cauzionale, se prestato tramite bonifico bancario, al momento dell'aggiudicazione assumerà forma e titolo di caparra per l'aggiudicatario.

Tale cauzione sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari, in seguito all'aggiudicazione. All'aggiudicatario il deposito cauzionale, se prestato con fideiussione bancaria o polizza fideiussoria sarà svincolato al momento della firma del contratto di compravendita.



Provincia di Brescia

# **UFFICIO TECNICO**

### Art. 7 - Aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà ai sensi del punto 5 del presente bando.

L'apertura delle offerte verrà effettuata il giorno 6 ottobre 2025 alle ore 9:00.

L'offerta ha per oggetto l'alienazione del lotto unico delle aree individuate agli artt. 2 e 3 in Comune di Passirano. Non sarà quindi possibile presentare offerta per una sola delle due aree.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

L'offerta risulta vincolante per il richiedente fin dal momento della relativa presentazione al protocollo dell'Ente, sebbene sarà definitiva per il Comune dal momento dell'approvazione con atto, dell'offerta presentata, a seguito delle verifiche consentite sulla validità e attendibilità delle dichiarazioni presentate in sede di gara.

Nel caso di parità fra due o più offerte si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra esse sole a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827. I partecipanti formuleranno una nuova offerta in aumento rispetto alla precedente, su di un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovranno essere indicati gli estremi del bene al quale si riferisce l'offerta. Nel caso in cui non siano presenti tutti coloro che hanno presentato offerte di uguale valore economico o nel caso di rifiuto di tutti o di uno soltanto di essi, si procederà mediante estrazione a sorte.

È fatto salvo quanto disposto nel successivo articolo sul tema del diritto di prelazione.

### Art. 8 - Esercizio del diritto di prelazione

L'Ufficio responsabile del procedimento ha accertato che gli immobili di cui al presente avviso sono oggetto di contratti di locazione attualmente vigenti, aventi il medesimo conduttore; pertanto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 38 della L. 392/1978 e dell'art. 51, comma 4, del D.Lgs. 259/2003, con nota del 20.05.2025, n. prot. 09451, è stata notificata al conduttore stesso l'intenzione del Comune di Passirano di alienare le aree in parola, riconoscendo al conduttore medesimo la facoltà di esercitare il diritto di prelazione sulle stesse.

Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara.

Contestualmente all'indizione della gara, al titolare di tale diritto sarà assegnato un termine di 15 giorni per l'eventuale esercizio dello stesso; nel caso in cui egli ritenesse di voler esercitare tale diritto di prelazione dovrà darne comunicazione scritta all'Amministrazione, da trasmettere a mano o via pec all'ufficio protocollo, entro il termine suddetto.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni. Pertanto, nel caso di avvenuto esercizio del diritto di prelazione si darà seguito all'apertura dei plichi pervenuti esclusivamente per verificare l'importo della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale, che costituirà il prezzo di acquisto per colui che avesse deciso di esercitare il diritto di prelazione.

Se, invece, all'Amministrazione comunale non pervenisse alcuna offerta a seguito della pubbli-



Provincia di Brescia

## **UFFICIO TECNICO**

cazione del presente avviso, in presenza della volontà del conduttore di esercitare il diritto di prelazione, ai fini della determinazione del prezzo di acquisto sarà considerato il prezzo fissato a base d'asta pari all'importo di euro 198.500,00.

Scaduto il termine perentorio concesso al conduttore, se non pervenisse alcuna comunicazione inerente all'esercizio del diritto di prelazione, si darà seguito alle operazioni di aggiudicazione in favore del migliore offerente, considerando decaduto ogni diritto di prelazione sul bene immobile di che trattasi.

### Art. 8 - Commissione di gara

La commissione di gara è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica, con funzione di presidente, e da altri due membri individuati dal presidente a scelta fra il personale dipendente, di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante.

### Art. 9 - Pagamenti

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra l'importo dell'offerta ed il deposito cauzionale in un'unica soluzione, alla stipula dell'atto di vendita. In caso di mancata effettuazione di tale versamento nel termine fissato, l'alienazione sarà ritenuta risolta ed il deposito cauzionale sarà incamerato dall'Amministrazione.

Il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari, dopo l'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà stipulare l'atto notarile di acquisizione entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, termine a favore dell'Amministrazione. Qualora tale termine decorra infruttuosamente senza giustificato motivo, l'Amministrazione potrà revocare l'aggiudicazione ed incamerare il deposito cauzionale.

Nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle aree, il termine di sessanta giorni decorrerà per il conduttore stesso dal momento della ricezione della nota con la quale l'Amministrazione comunicherà all'interessato la documentazione da produrre e gli adempimenti ai quali provvedere ai fini della stipula dell'atto di compravendita.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese del rogito, registrazione, trascrizione, le imposte, l'IVA se dovuta, le tasse vigenti e quant'altro dovuto a qualsiasi titolo derivante e conseguente alla stipula dell'atto, ivi comprese le spese per l'atto di identificazione catastale del mappale 6608, fg. 13, corrispondente all'area di Via Bachelet, come meglio indicato al successivo articolo 13.

### Art. 10 - Visione della documentazione

Per ulteriori informazioni, per prendere visione o richiedere copia della documentazione tecnica, gli interessati potranno rivolgersi negli orari di ufficio all'Area Tecnica del Comune di Passirano, contattando i seguenti referenti:

- Ing. Ugo Messali: Tel. 030/6850557 - int. 216; email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Provincia di Brescia

# **UFFICIO TECNICO**

- Arch. Barbara Franchi: Tel. 030/6850557 - int. 219; email: (vedi sopra)

# Art. 11 - Cause di esclusione dalla gara

Oltre che a motivo di tutte le disposizioni di Legge vigenti in materia, potranno essere escluse, a giudizio del Presidente della Commissione di Gara, le offerte non conformi a quanto richiesto dal presente invito.

In particolare sono escluse le offerte:

- pervenute dopo il termine perentorio già precisato, indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione all'Ufficio di Protocollo del Comune in tempo utile;
- pervenute in busta aperta ovvero senza firma sui lembi di chiusura;
- il cui plico di invio non rechi all'esterno l'indicazione dell'oggetto dell'alienazione e il nome dell'offerente.
- che non contengano la cauzione provvisoria;
- che non rechino le indicazioni richieste nel modulo della dichiarazione;
- che non contengano l'offerta economica;
- che contengano, oltre allo sconto offerto, condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti comunque subordinata.

### Art. 12 - Esito della gara

L'avviso di gara esperita, riportante il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario e il prezzo contrattuale, verrà pubblicato per la necessaria pubblicità all'albo pretorio on-line, visionabile sul sito dell'Ente <a href="https://www.comune.passirano.bs.it">www.comune.passirano.bs.it</a>.

## Art. 13 - Adempimenti tecnico-catastali e costituzione di servitù

- 1) Relativamente all'area di Via Bachelet, identificata catastalmente al foglio 13, mappale 6608, della superficie di circa mq 80 e attualmente classificata con qualità "relitto stradale", si evidenzia che tale mappale è stato individuato a seguito della variazione catastale del 09/06/2025 (Pratica n. BS0200140 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-BS.REGISTRO UFFI-CIALE.174207.09/06/2025), eseguita per lo stralcio dell'area dal precedente mappale stradale (tratto di strada cessata) e corrispondente al sito su cui insiste un impianto di radiote-lecomunicazione oggetto di contratto di locazione.
  - Ai fini della trascrizione e voltura dell'immobile in capo all'aggiudicatario, è necessaria la predisposizione, da parte del notaio rogante, di un apposito atto di identificazione catastale, da redigersi contestualmente all'atto di compravendita.
  - Tutti gli oneri relativi a tale adempimento sono posti a carico dell'acquirente.
- 2) In sede di rogito, il Comune si impegna alla costituzione a favore dell'aggiudicatario di idonea servitù a titolo gratuito di passaggio, sosta e posa cavidotti, necessaria per consentire l'accesso alle aree cedute e l'esercizio dell'attività di radiotelecomunicazione.



Provincia di Brescia

# **UFFICIO TECNICO**

Tale servitù graverà sulle aree comunali limitrofe e sarà costituita sino al collegamento con la pubblica via, in conformità a quanto previsto dall'art. 1027 e seguenti del Codice Civile, in quanto strumentale alla funzionalità delle infrastrutture tecnologiche esistenti.

#### Art. 14 Trattamento dei dati

Si veda in proposito l'"Informativa privacy" di cui all'Allegato "1d".

#### Art. 15 Ulteriori informazioni

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Ugo Messali, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Passirano.

Il presente avviso viene pubblicato integralmente all'albo on- line del Comune di Passirano, sul sito Internet dell'Ente e nella sezione amministrazione trasparente – sottosezione di primo livello "bandi di gara e contratti".

Passirano, 03.09.2025



Il Responsabile dell'Area Tecnica

(Ing. Ugo Messali)

Documento informatico firmato digital nente ai sensi del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e del D.Igs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

### Allegati:

- 1a) Allegato A Dichiarazione persone fisiche
- 1b) Allegato B Dichiarazione persone giuridiche (Modello 1 e Modello 2)
- 1c) Allegato C Modello di offerta
- 1d) Informativa privacy
- 1e) Perizia di stima delle aree