



COMUNE DI QUISTELLO

Provincia di Mantova

SETTORE TECNICO

Prot. n° 14160

Quistello 10/11/2025

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE, AD UNICO INCANTO, DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 44 del 16/03/2023, della delibera di Consiglio Comunale n. 8/2025 e della propria determinazione n. 188 del 06/11/2025;

In conformità alle disposizioni del R.D. 23/05/1924 n. 827, ed al Regolamento Comunale di alienazione del patrimonio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 12/11/2002, esecutiva ai sensi di legge,

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione consiliare n. 59 del 12/11/2002, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha approvato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale" (di seguito "Regolamento");
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 20 gennaio 2025 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali per l'anno 2025;
- nel predetto piano è presente anche il seguente bene di proprietà comunale:
TERRENI in Via del Bugno - zona Sgaler, identificati catastalmente come segue: foglio 23, mappali 307-309;
- con delibera di Giunta Comunale n. 44 del 16/03/2023 il valore attribuito alla predetta area è stato stabilito in Euro 127.756,00, come determinato dalla perizia di stima redatta dal Geom. Davide Cappellari, professionista incaricato dal Settore Tecnico comunale;

RENDE NOTO CHE

Alle **ore 10.30 del giorno 18 dicembre 2025** presso la Sede Comunale, sita a Quistello (MN), in Piazza G. Matteotti 1, presso la Sala Giunta, avrà luogo l'asta pubblica, ad unico incanto, per l'alienazione dell'area di proprietà comunale sita in comune di Quistello in Via del Bugno (zona Sgaler) secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di gara.

1. DESCRIZIONE DEL BENE:

L'area oggetto di cessione è identificata come segue: *TERRENI in Via del Bugno - zona Sgaler, identificati catastalmente come segue: foglio 23, mappali 307-309.*

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

In forza del vigente strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) la destinazione urbanistica dei terreni è individuata come segue: Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità.

3. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per l'area sopra indicata è stabilito in **Euro 127.756,00 (centoventisettemilasettecentocinquantasei/00).**

Sono escluse tutte le imposte/spese inerenti il rogito notarile (stipulazione, registrazione, trascrizione e voltura), che saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario avrà inoltre l'onere di rimborsare al Comune le spese per la pubblicazione dell'avviso di gara; tale adempimento dovrà essere assolto prima della stipula dell'atto di trasferimento.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, **in aumento**, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 da confrontarsi con il prezzo base.

L'immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'alienazione. Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

Non saranno ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta di totali 127.756,00 €.

Saranno esclusi dall'asta i concorrenti che presentino offerte alla pari (cioè dello stesso valore posto a base di gara), ovvero offerte in ribasso, ovvero offerte condizionate e/o parziali, e/o con riserve.

L'aggiudicazione, conformemente a quanto previsto al punto 9 dell'articolo 65 del R.D. n. 827/1924,

sarà definitiva ad unico incanto, senza possibilità di presentare ulteriori miglioramenti, salvo il caso in cui più concorrenti presentino la stessa migliore offerta. In quest'ultimo caso si procederà ad individuare l'aggiudicatario secondo le modalità di cui all'articolo 19 del Regolamento. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è richiesto a ciascun concorrente un deposito cauzionale pari al **5%** dell'importo a base d'asta.

Il deposito cauzionale potrà essere, costituito, a scelta **dell'offerente**, da:

a) fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma I del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, con versamento in contanti o con bonifico recante il numero di CRO o il codice TRN, IBAN: IT13Z0103057840000010370717, presso MPS Agenzia di Quistello - Via Martiri di Belfiore 10, intestato al Comune di Quistello;

b) fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del Codice. In ogni caso, la garanzia fideiussoria è conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9 del Codice.

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla data di svolgimento dell'asta o scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

Il deposito cauzionale sarà svincolato e restituito all'offerente o ad un suo incaricato munito di delega, mentre per l'aggiudicatario resterà vincolato fino al rogito notarile e costituirà acconto del corrispettivo di alienazione. Il saldo dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento del rogito dell'atto di compravendita immobiliare. Potranno essere valutate eventuali richieste di rateizzazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non si presentasse nel giorno e nell'ora concordati per la stipulazione del rogito, il deposito cauzionale di cui trattasi verrà introitato definitivamente, a titolo di penale, da parte del Comune di Quistello, fatti salvi ulteriori azioni risarcitorie a favore del Comune.

6. SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Quistello (MN) sito in Piazza G. Matteotti 1 un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, PENA L'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA.

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo del Comune di Quistello **ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 17 DICEMBRE 2025.**

Il plico d'offerta dovrà pervenire all'indirizzo di cui sopra con una delle seguenti modalità:

- servizio postale;
- agenzia di recapito autorizzata;
- consegna “brevi manu”, presso l’Ufficio Protocollo del Comune di Quistello.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile e l’Amministrazione Aggiudicatrice non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

Il plico, che dovrà essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura in modo da garantirne l’integrità, dovrà recare all’esterno, oltre all’intestazione del mittente e all’indirizzo dello stesso, le indicazioni relative all’oggetto della gara (ASTA PUBBLICA PER L’ALIENAZIONE, AD UNICO INCANTO, DI TERRENI IN VIA DEL BUGNO) nonché, in via cautelativa, la dicitura “DOCUMENTI DI GARA: NON APRIRE”.

Non si darà corso all’apertura del plico d’offerta che non risulti pervenuto entro il termine previsto (ore 12:00 del giorno 17 dicembre 2025), anche se sostitutivo o aggiuntivo di offerta precedente, o sul quale non sia apposta l’indicazione dell’oggetto della gara e del mittente.

Il plico d’offerta dovrà contenere obbligatoriamente al proprio interno n. 2 (due) buste distinte, recanti le seguenti diciture:

- **“Busta A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”;**
- **“Busta B - OFFERTA ECONOMICA”.**

Le due buste interne di cui sopra devono essere chiuse, controfirmate, sigillate sui lembi di chiusura e devono recare l’intestazione del mittente.

Tutti i documenti da inserire nelle buste di cui sopra dovranno essere redatti in lingua italiana, secondo quanto indicato, utilizzando preferibilmente i modelli predisposti dall’Amministrazione Aggiudicatrice. In caso di documenti redatti in lingua straniera dovrà essere allegata la relativa traduzione giurata in lingua italiana.

6.1: contenuto della BUSTA A (DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA):

Una busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all’esterno la dicitura “DOCUMENTI” contenente:

1. Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell’accettazione delle condizioni in esso contenute;

2. **Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una persona fisica** dovrà produrre un'autodichiarazione, corredata dal documento d'identità, con la quale dichiara di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti, non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello Allegato B.

3. **Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una ditta individuale** la persona che ne ha la rappresentanza, dovrà produrre un'autodichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale la stessa attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato; la persona che ne ha la rappresentanza dovrà dichiarare di non aver riportato condanne penali e che non esistono a suo carico procedimenti penali in corso, come da modello Allegato C.

4. **Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una società commerciale** (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa dovrà produrre un'autodichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso, come da modello Allegato D.

5. **Deposito cauzionale pari al 5% della base d'asta, come previsto al precedente art. 5.**

6.2: contenuto della BUSTA B (OFFERTA ECONOMICA):

Una busta chiusa (Busta B), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di Quistello come da modello di offerta, Allegato A. Tale modello dovrà essere compilato in ogni suo spazio, senza abrasioni o correzioni di sorta, sottoscritto con firma leggibile e per esteso.

In caso di incongruenza tra il valore dell'offerta indicato in lettere ed il valore dell'offerta indicato in

lettere, verrà preso in considerazione il valore più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale, ex articolo 73, comma 1, Lettera C, del R.D. n. 827/1924.

L'offerta economica sarà rappresentata dal prezzo di acquisto offerto, indicato in Euro, sia in cifre sia in lettere, **AL RIALZO** rispetto all'importo a base di gara.

Sia l'offerta economica, sia tutti i documenti presentati, dovranno essere sottoscritti dalla persona singola, nel caso di offerta da parte di una persona fisica, ovvero dal legale rappresentante, nel caso di imprese individuali, società, associazioni o enti.

La sottoscrizione dei citati documenti/autocertificazioni non è soggetta ad autenticazione, purché venga allegata copia fotostatica, non autenticata, di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto sottoscrittore di tali dichiarazioni, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000. L'offerta, per quanto attiene sia la documentazione amministrativa, sia l'offerta economica, dovrà essere redatta in lingua italiana o corredata di traduzione giurata.

----- * * -----

RIEPILOGO PRESENTAZIONE OFFERTE

BUSTA GRANDE – Tale plico, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio oltre al **nome o la ragione sociale del concorrente**, la dicitura;

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE, AD UNICO INCANTO, DI TERRENI IN VIA DEL BUGNO e la dicitura **"DOCUMENTI DI GARA: NON APRIRE"**.

Nella busta grande dovranno essere inserite:

BUSTA A, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente i documenti e il deposito cauzionale.

BUSTA B, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta.

----- * * -----

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà svolta alle **ore 10.30 del giorno 18 dicembre 2025** presso la Sede Comunale, sita a Quistello (MN), in Piazza G. Matteotti 1, nella Sala Giunta.

Le operazioni di gara saranno presiedute dal Responsabile del Settore Amministrativo del Comune di Quistello, dalla Responsabile del Settore Finanziario e dal Responsabile del Settore Tecnico, alla

presenza di un dipendente comunale, che verbalizzerà le operazioni di gara.

Tutti gli interessati potranno presenziare alla seduta di gara, le cui operazioni avranno inizio alle ore 10.30 del giorno 18/12/2025, con l'esame della correttezza formale e del confezionamento dei plichi d'offerta, l'apertura degli stessi per verificarne la correttezza formale e il confezionamento delle buste interne.

Successivamente si provvederà, previa apertura della Busta A, all'esame della documentazione amministrativa per l'ammissibilità dei concorrenti. Individuati tutti i candidati da ammettere all'asta pubblica, si procederà poi all'apertura della Busta B contenente l'offerta economica e, data lettura del corrispettivo proposto, si determinerà l'offerta migliore, formulando in questo modo la graduatoria di merito.

Di dette operazioni sarà redatto relativo verbale, che costituirà aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione diventerà definitiva solo con l'adozione, da parte del Responsabile del Procedimento, della determinazione di approvazione del verbale dell'asta pubblica.

8. CONDIZIONI – AVVERTENZE - ESCLUSIONI

Saranno ammesse all'asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono tra di loro solidalmente obbligate.

Non saranno ammesse le offerte nel caso in cui manchi o risulti incompleta o irregolare qualcuna delle dichiarazioni richieste.

Parimenti, determina l'esclusione il fatto che le offerte non siano contenute nell'apposita busta interna idoneamente sigillata, non trasparente e controfirmata sui lembi di chiusura.

La mancata od incompleta documentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, la mancanza di una fotocopia di un documento in corso di validità da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione.

Le offerte presentate sono immediatamente vincolanti per l'offerente e restano vincolanti per 180 (centottanta) giorni, decorrenti dal giorno fissato per la gara, mentre ogni effetto giuridico per il Comune di Quistello consegue con l'aggiudicazione definitiva, fatta salva per la Stazione Appaltante la

possibilità di revocare la stessa, qualora, prima del rogito dell'atto di compravendita, dovessero risultare non veritiere le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario contenute nella "Busta A - Documentazione Amministrativa".

Non sarà consentito ritirare l'offerta, che rimane vincolante per chi l'ha presentata. Il Comune di Quistello, per contro, si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di modificare, sospendere o revocare il presente bando.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese notarili, le tasse e le imposte vigenti al momento del rogito dell'atto di compravendita (imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo).

Entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'intervenuta esecutività della determinazione di approvazione del Verbale d'asta e della conseguente aggiudicazione definitiva dell'immobile in argomento, dovrà esserne formalizzata l'alienazione, presso un notaio scelto dall'aggiudicatario. Tale compravendita sarà rogata nella forma dell'atto pubblico nel giorno e nell'ora da concordarsi con il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Quistello, Dott. Armando Laurati, il quale interverrà per la parte venditrice (Comune di Quistello).

Nel caso in cui l'aggiudicatario non rispetti gli obblighi e le condizioni di cui al presente bando (ad esempio rifiutandosi di procedere al rogito notarile entro il termine sopra menzionato), previa costituzione in mora dello stesso, l'Amministrazione Comunale provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione e ad introitare, a titolo di penale, il deposito cauzionale costituito nella forma indicata al precedente art. 5, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento dei danni da parte del Comune di Quistello. In questo caso il terreno oggetto di compravendita sarà alienato al secondo offerente utilmente collocato in graduatoria.

L'immobile in argomento sarà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pesi ed oneri, e con le servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti, vcoli imposti dalle vigenti leggi e con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, libera comunque da pegni, oneri reali, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Il Comune di Quistello garantisce la piena proprietà dell'immobile da alienare.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso legale di tale immobile a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

9. NORME

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni

contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia nonché il Regolamento di alienazione del patrimonio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59/2002.

10. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestato l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 5% dell'importo offerto da rilasciare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di Quistello. Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

11. INDIRIZZO PRESSO IL QUALE È POSSIBILE OTTENERE INFORMAZIONI.

Comune di Quistello – Ufficio Tecnico – Piazza G. Matteotti 1, Quistello (MN).

Telefono 0376 627253 - e-mail: armando.laurati@comune.quistello.mn.it;

Posta Elettronica Certificata: comune.quistello@pec.regione.lombardia.it

I documenti necessari per la partecipazione alla gara in argomento possono essere reperiti sul sito Internet del Comune di Quistello (www.comune.quistello.mn.it).

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMATIVA SULLA PRIVACY

1. Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore Tecnico, Dott. Armando Laurati.

2. Ai sensi dell'art. 13 e ss. Del Regolamento UE n. 2016/679 (G.D.P.R.) l'Ente committente fornisce la seguente informativa:

- Titolare del trattamento: Comune di Quistello in persona del Sindaco pro-tempore Gloriana Dall'Oglio, sede legale a Quistello, Piazza Matteotti 1 – mail: comune@comune.quistello.mn.it, pec: comune.quistello@pec.regione.lombardia.it, tel. 0376 627230;

- DPO designato: il DPO nominato, ing. Davide Bariselli, è contattabile ai seguenti recapiti: tel. 030-220185 e-mail privacy@barisellistudio.it;

- base giuridica e finalità del trattamento cui i dati sono destinati: assegnazione ed erogazione contributo;

- il trattamento dei dati personali verrà effettuato a mezzo di supporti cartacei e informatici;
- i dati personali raccolti verranno conservati per il periodo di esecuzione del bando, fatte salve specifiche norme di legge che prevedano una tempistica superiore a fini di controllo amministrativo;
- l'interessato ha la possibilità di esercitare i propri diritti in ogni momento e presso il Titolare del Trattamento, ai sensi dell'art. 15 ss GDPR 2016/679, e dunque di chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento e l'opposizione allo stesso, nonché di poter esercitare il diritto di proporre reclamo all'Autorità di Controllo.

3. Il richiedente è consapevole che la comunicazione dei dati personali rappresenta un requisito necessario per il corretto svolgimento del rapporto tra le parti e che la mancata comunicazione potrebbe comportare l'impossibilità della regolare esecuzione del rapporto stesso.

13. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 2016/679, si informa che i dati acquisiti in dipendenza della partecipazione alla presente procedura sono trattati sulla base del presupposto di liceità di cui all'art. 6, comma 1, lettera c) del predetto Regolamento.

Tali dati verranno conservati fino alla scadenza di termini legali di conservazione obbligatoria.

14. ALTRE INFORMAZIONI

Non darà luogo all'esclusione dalla gara la presentazione dell'offerta non in regola con la vigente normativa sul Bollo: in tal caso si procederà alla regolarizzazione o all'integrazione, ai sensi della normativa vigente.

Non saranno ammesse offerte presentate in modo difforme alle modalità stabilite nel presente bando pubblico, né condizionate o modificative delle condizioni fissate dall'Amministrazione Comunale, o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o altrui.

Il presente Avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio On-Line del Comune di Quistello, sul sito Internet del Comune (www.comune.quistello.mn.it) e su un giornale a diffusione locale. Con le stesse modalità sarà pubblicato anche l'esito dell'asta pubblica.

L'alienazione del diritto di proprietà dell'immobile di cui trattasi non comporta alcun onere finanziario a carico del Bilancio del Comune di Quistello.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Dr. Armando Laurati