



Allegato A	Bando di gara mediante asta pubblica per l'alienazione di un immobile inserito nel Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2025/2027 - Lotto 38 – SEZIONE A
	BANDO DI GARA
DETERMINAZIONE N. 119 DEL 18/02/2026	

BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE DI UN'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAREZZO, VIA ANTONINI, INDIVIDUATO AL LOTTO N. 38 DELLA SEZIONE "A" DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2025/2027 – TERZO INCANTO.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RENDE NOTO

che il Comune di Sarezzo con sede in Piazza C. Battisti n. 4 – 25068 Sarezzo tel. 030/8936211 intende procedere all'alienazione del seguente lotto:

Lotto 38 sezione A – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2025/2027

Catasto FABBRICATI – Foglio 31 Comune di Sarezzo – Frazione Sarezzo – via Antonini				
<i>Mappale</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>M²</i>	<i>Cauzione</i>
Strada	Strada	/	742	Valore: € 74.400,00 Cauzione pari al 10%del valore a base d'asta € 7.440,00

A) PROCEDURA DI GARA

La gara sarà esperita a mezzo asta pubblica ai sensi Capo IV del Regolamento dei contratti approvato con delibera Consiglio comunale n. 62 del 20/12/2001 s.m.i., in ottemperanza a quando disposto dal R.D. n. 827/1924 recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

B) OGGETTO DELLE ALIENAZIONI E PREZZO A BASE D'ASTA

L'immobile oggetto di alienazione fa parte del patrimonio disponibile del Comune di Sarezzo ed è stata inserita nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari triennio 2025/2027" con deliberazione n. 83 del 20 dicembre 2024, approvata ai sensi dell'art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 06 agosto 2008, n.133 e s.m.i.

La consistenza catastale presunta dell'immobile di cui si dispone l'alienazione, il valore a base d'asta e la cauzione prevista sono riportati di seguito:

Lotto 38 sezione A –Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2025/2027

Catasto Terreni – Foglio 31 Comune di Sarezzo – Frazione Sarezzo – via Antonini				
<i>Mappale</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>M²</i>	<i>Cauzione</i>
Strada	Strada	/	742	Valore: € 74.400,00 Cauzione pari al 10% del valore a base d'asta € 7.440,00

Considerato che il secondo incanto è andato deserto, al fine di sondare il mercato, si intende esperire un terzo incanto, riproponendo quale importo a base d'asta quello fissato nella deliberazione di Giunta comunale n. 154 del 22/10/2025, che disponeva la riduzione del 20% dell'importo della perizia di stima redatta da tecnico incaricato, pervenuta al prot. 23413/2025 del 17/09/2025 pari ad € 93.000,00 posto a base d'asta nel pubblico incanto n. 1, andato anch'esso deserto;

Sono escluse dall'importo a base d'asta indicato le spese degli atti notarili, spese per frazionamento e ogni altro onere, imposte e spese diverse conseguenti alla procedura di alienazione, spese poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

È previsto sopralluogo obbligatorio dell'immobile prima della presentazione dell'offerta, secondo le modalità indicate nel prosieguo. Laddove il concorrente intendesse delegare un soggetto terzo, dovrà munirlo di specifica delega corredata da copia fotostatica del documento d'identità sia del delegante che del delegato. In ossequio ai principi di buon andamento e trasparenza dell'azione amministrativa, ciascun delegato potrà rappresentare un unico concorrente, onde evitare la presentazione di offerte collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile.

C) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 73 lettera c) della R.D. 827 del 23/05/1924 tramite offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta. Saranno escluse eventuali offerte al ribasso o di importo pari alla base d'asta.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore della migliore offerta, anche in presenza di una sola offerta dichiarata valida.

D) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta pubblica:

- persone fisiche ed imprese individuali in possesso del pieno godimento dei diritti civili e politici;
- società regolarmente iscritte presso la Camera di Commercio territorialmente competente,

purché i partecipanti possiedano i seguenti requisiti:

1. non siano incorsi in condanne penali o altri provvedimenti che comportino l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
2. ai sensi e per gli effetti della Legge 6 novembre 2012 n. 190 e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre n. 445 non si trovino in situazioni di conflitto di interesse, neppure potenziali rispetto alla procedura;
3. non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione

controllata o di concordato preventivo e che non abbiano in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

4. non si trovino in stato d'interdizione o inabilitazione e non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
5. siano in possesso dei requisiti di moralità di cui all'art. 3 comma 3 del R.D. n. 2440/1923, del relativo regolamento attuativo R.D. 827 cit., nonché degli artt. da 94 a 98 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., quale norma che l'ordinamento vuole di applicazione generale per quanto concerne le verifiche di moralità e affidabilità dei contraenti della Pubblica Amministrazione.

E) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per lo svolgimento del procedimento della gara gli interessati dovranno inviare a questo Ente un plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente punto, che dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune con sede in Piazza C. Battisti n.4 – Sarezzo, a pena di esclusione dalla gara, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 18 marzo 2026.**

Il plico, **perfettamente chiuso e controfirmato in corrispondenza dei lembi di chiusura** in modo sufficiente ad assicurare la segretezza dell'offerta, **deve recare all'esterno l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso**, nonché la dicitura:

**“NON APRIRE, contiene documenti ed offerta per l'asta pubblica
– 3° incanto -**

per l'alienazione di immobile sito nel Comune di Sarezzo – Lotto 38 sez. A”

L'invio del plico avverrà ad esclusivo rischio del mittente ed i plichi che perverranno per qualsiasi motivo dopo la scadenza sopra specificata, saranno considerati, a tutti gli effetti, pervenuti fuori termine.

Il plico deve contenere al suo interno **due buste separate:**

BUSTA “A” DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, perfettamente chiusa e controfirmata in corrispondenza dei lembi di chiusura, recante all'esterno l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso, nonché la dicitura **“Documentazione Amministrativa - Lotto 38 sez. A”** contenente obbligatoriamente, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- **Domanda di partecipazione all'asta pubblica**, indirizzata al Servizio Patrimonio come da modello predisposto (*Allegato 1*), sottoscritta dal partecipante, con allegata copia fotostatica del documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., attestante:
 - a) di non essere incorsi in condanne penali o altri provvedimenti che comportino l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - b) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - c) di non trovarsi in stato d'interdizione o inabilitazione e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
 - d) di essere in possesso dei requisiti di moralità di cui all'art. 3 comma 3 del R.D. n.

- 2440/1923, nonché degli artt. da 94 a 98 del D.Lgs. 36/2023 e smi;
- e) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando;
 - f) di non aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere all'asta;
 - g) i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;
 - h) dichiarazione inerente all'accettazione della tempistica per la conclusione del procedimento, con particolare riferimento ai tempi della stipula dell'atto notarile;
 - i) dichiarazione di presa visione del lotto interessato dalla procedura di vendita, in particolar modo dell'aver preso visione (*Allegato 3*) direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.

La prenotazione del sopralluogo dovrà essere effettuata tramite mail patrimonio@comune.sarezzo.bs.it;

Il sopralluogo si potrà svolgere preferibilmente nei giorni di lunedì - mercoledì - giovedì dalle ore 9-12 e dalle ore 14-18. Eventuali altri orari dovranno essere concordati.

- j) di autorizzare, ai sensi del Regolamento 2016/679 sulla protezione dei dati personali, il trattamento dei dati utilizzati esclusivamente ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- k) di essere informato che, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento 2016/679, i propri dati personali saranno trattati dal Comune di Sarezzo, titolare del trattamento, con strumenti informatici e su supporto cartaceo ad accesso riservato al personale addetto, incaricato del trattamento, esclusivamente per il procedimento relativo al bando di alienazione in oggetto e per il tempo strettamente necessario;
- l) di essere informato di avere il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione qualora risultassero incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste al titolare del trattamento dei dati personali in questione, presso la sede in Piazza C. Battisti n. 4;
- m) di essere informato che i dati di contatto del responsabile della protezione sono disponibili sul sito istituzionale dell'ente, nella sezione dedicata, accessibile dalla *home page*

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare opportuni accertamenti circa la veridicità di quanto dichiarato.

- - **Cauzione** pari al 10% dell'importo a base d'asta pari a € 7.440,00 a garanzia del perfezionamento del successivo atto notarile nel rispetto della tempistica indicata in ragione di acconto dell'importo complessivo. Tale cauzione dovrà essere presentata, a scelta dell'offerente, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Sarezzo" oppure fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario dell'asta pubblica e sarà incassata dall'Amministrazione Comunale **a titolo di primo acconto per l'alienazione**, mentre ai non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla data della determinazione di approvazione delle risultanze della gara. Laddove il concorrente risultato aggiudicatario avesse presentato la cauzione mediante polizza fideiussoria, sarà tenuto a versare uguale importo a titolo di acconto entro cinque giorni dalla comunicazione d'avvenuta aggiudicazione.

BUSTA "B" OFFERTA ECONOMICA, perfettamente chiusa e controfirmata in corrispondenza dei lembi di chiusura, recante all'esterno l'intestazione del mittente e

L'indirizzo dello stesso, nonché la dicitura “**Offerta Economica Lotto 38 sez. A**” contenente obbligatoriamente, a pena di esclusione, l'**Offerta economica**, come da modello predisposto dall'Ufficio (*Allegato 2*), **redatta in competente bollo**, che deve:

- essere sottoscritta in forma leggibile per esteso dal richiedente;
- contenere l'indicazione, sia in cifre che in lettere, dell'offerta al rialzo; in caso di discordanza prevale la cifra più favorevole per l'Amministrazione. L'importo offerto è comprensivo del rialzo ed è in aumento rispetto al valore a base d'asta. Non saranno ammesse offerte indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni ovvero al ribasso.

Le offerte prevenute senza sottoscrizione o senza sigillature come sopra descritte saranno ritenute **nulle**.

F) DATA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica sarà esperita, in una sala della sede del Comune di Sarezzo in via Zanardelli n. 7, aperta al pubblico, **il giorno 20 marzo 2026 alle ore 10:00** per tutte le offerte pervenute regolarmente entro il termine previsto.

L'asta si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con l'importo posto a base gara.

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica in ordine cronologico in base alla ricezione al protocollo generale, alla verifica della documentazione prodotta ed alla successiva lettura delle offerte al rialzo con l'aggiudicazione all'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

G) AGGIUDICAZIONE DELL'AREA E STIPULA ATTO NOTARILE

L'immobile sopra descritto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Nello specifico, come meglio evidenziato nella perizia di stima alla quale si rimanda, dalle ricerche effettuate e dai sopralluoghi che si sono svolti tra i gestori dei sottoservizi e il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Sarezzo, è emerso che le condotte presenti al di sotto del piano stradale oggetto del presente bando di alienazione sono a servizio esclusivamente dell'unità produttiva identificata catastalmente al fg. 31 part. 104, attualmente non attiva.

Inoltre dovrà essere garantito il diritto di passaggio sull'area oggetto di alienazione in favore dei proprietari della particella identificata catastalmente al fg. 31 part. 104

Pertanto l'acquirente dovrà permettere ai proprietari del suddetto immobile nonché ai gestori dei sottoservizi presenti di poter accedere all'immobile in caso di necessità e che nell'atto notarile di acquisto dovranno essere apposte tutte le servitù di passaggio necessarie.

L'acquirente non darà luogo ad azione per lesione, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque altra differenza rispetto a quanto dedotto nel presente bando.

Il venditore si impegna a provvedere a sua cura e spese a sanare eventuali difformità edilizie rilevate, entro i termini di stipula del contratto di compravendita.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipula dell'atto notarile, ad affidare incarico a tecnico abilitato per il frazionamento della porzione di area oggetto di alienazione secondo il perimetro indicato in rosso nell'allegato 4 al presente bando.

Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti della compravendita, si dovrà, pertanto,

procedere alla stipula dell'atto notarile che dovrà avvenire entro **60 giorni** dalla rescissione del contratto di cui sopra, salvo diverso accordo tra le parti. Il nominativo del Notaio sarà prescelto dallo stesso aggiudicatario e comunicato al Comune di Sarezzo.

Il pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione, decurtato dell'acconto già versato, dovrà essere effettuato entro la data di stipula dell'atto notarile a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato al *Comune di Sarezzo (BS)*; successivamente il notaio procederà alla stipula del rogito dell'immobile oggetto di alienazione e da quel momento decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita e le imposte e le tasse di qualsiasi genere riferite direttamente o indirettamente al bene alienato saranno a carico dell'acquirente.

Tutte le spese e gli oneri relativi e conseguenti al trasferimento della proprietà saranno interamente a carico dell'acquirente.

Gli oneri derivanti dall'aggiudicazione vincolano l'aggiudicatario sin dal momento della presentazione dell'offerta, mentre l'Amministrazione Comunale resta vincolata agli stessi oneri solo dopo la stipula del relativo contratto.

H) DECADENZA

In caso di rinuncia all'acquisto e/o mancato versamento del prezzo e/o mancata presentazione per la sottoscrizione della scrittura privata per vendita di terreno e/o mancata sottoscrizione dell'atto notarile, il concorrente verrà considerato decaduto dalla aggiudicazione e il Comune tratterà, senza bisogno di diffida giudiziale, l'importo versato quale deposito cauzionale, a titolo di risarcimento.

Nei casi di decadenza del concorrente si procederà all'aggiudicazione del lotto al secondo concorrente ed ai concorrenti successivi.

I) CLAUSOLE FINALI

I dati personali forniti saranno trattati ai sensi del Regolamento 2016/679 per le finalità e con le modalità previste dal presente bando.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo all'asta in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano avanzare pretesa alcuna.

Le carenze essenziali e sanabili di qualsiasi elemento formale della domanda potranno essere regolarizzate attraverso la procedura del soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D.Lgs. 36/2023 e smi. A tal fine assegnerà un termine non superiore a tre giorni lavorativi per la loro regolarizzazione, pena l'esclusione dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali NON sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa. L'istituto del soccorso istruttorio non è applicabile all'offerta economica.

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione alla procedura di gara è esclusa la competenza arbitrale. È competente il foro di Brescia.

L) ELABORATI DI GARA

Il presente bando, nonché tutta la documentazione relativa al lotto n. 20 sez. A oggetto di alienazione, è disponibile presso il Servizio Patrimonio con sede in via Zanardelli n.7 – Sarezzo (BS) tel. 030/8936236-238 e-mail protocollosarezzo@cert.legalmail.it o comune.sarezzo@comune.sarezzo.bs.it.

M) PUBBLICAZIONE - INFORMAZIONI

Il presente bando integrale, che coincide con l'avviso di asta pubblica, viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale.

Per informazioni è possibile rivolgersi al Servizio Patrimonio, con sede in via Zanardelli n.7 – Sarezzo (BS) mail patrimonio@comune.sarezzo.bs.it - tel. 030/8936236-238.

N) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il geom. Andrea Cedoni, coordinatore del Servizio Manutenzioni, Patrimonio e Protezione Civile del Comune di Sarezzo.

Il Responsabile Unico del Procedimento

*Geom. Andrea Cedoni**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Allegati del Bando:

All. 1 - Domanda di partecipazione

All. 2 - Modulo “Offerta economica”

All. 3 – Attestazione di avvenuto sopralluogo

All. 4 – Estratto mappa