



Comune di Soiano del Lago

PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via Amedeo Ciucani, 5 - 25080 Soiano del Lago (BS)

Pec: protocollo@pec.comune.soianodellago.bs.it

BANDO DI ASTA PUBBLICA

In esecuzione della determinazione n. ___ del ___ aprile 2026 è indetta la

<p style="text-align: center;">ASTA PUBBLICA A PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE</p>

inseriti nell'Elenco dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di dismissione così come individuati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28 novembre 2025 di approvazione della prima modifica al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2026/2027 - annualità 2025.

Termine ultimo per il ricevimento delle offerte: ore 12:00 del giorno 11 maggio 2026.

Apertura offerte: IN SEDUTA PUBBLICA, presso il Comune di Soiano del lago, Via Ciucani n. 5 cap 25080 Soiano del lago.

LOTTO 1

alle ore 9:00 del giorno 13 maggio 2026

LOTTO 2

alle ore 10:30 del giorno 13 maggio 2026

LOTTO 3

alle ore 12:00 del giorno 13 maggio 2026

A - ENTE CEDENTE

Comune di Soiano del lago, Via A.Ciucani, n. 5 Soiano del lago (BS)

P.IVA 00584230981 C.F.00868440173

Sito internet:

<https://www.comune.soianodellago.bs.it>

Tel. 0365-676102

E-mail: protocollo@pec.comune.soianodellago.bs.it

E-mail: tecnico@comune.soiano-del-lago.bs.it

E-mail: fabrizio.cecchin@comune.soiano-del-lago.bs.it

B - OGGETTO DELLA CESSIONE

Vendita di beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione che fanno parte del patrimonio disponibile del Comune di Soiano del Lago e inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – annualità 2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28 novembre 2025.

C - CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di aggiudicazione è quella dell'asta pubblica ex articoli 73, comma 1, lettera c) e 76 del R.D. 23.05.1924 n. 827, mediante offerte segrete ex articolo 73, lettera c), R.D. n. 827 del 1924, con il criterio del prezzo migliore, che non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

L'immobile verrà aggiudicato anche in caso di una sola offerta valida.

Il rilancio è consentito, per una sola volta, unicamente nel caso in cui, all'atto della lettura delle offerte e constatata la regolarità delle medesime, le offerte migliori siano di uguale importo. In tal caso verrà esperito il rilancio immediato tra i migliori offerenti a pari importo ed i concorrenti, seduta stante, dovranno presentare al Presidente di gara una nuova offerta in busta chiusa. Nel caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio tra i concorrenti medesimi.

In assenza di uno o più concorrenti in presenza di offerte di uguale importo si procederà subito all'aggiudicazione tramite sorteggio ai sensi del R.D. 827/24.

Si applicheranno le vigenti disposizioni normative in materia di diritto di prelazione ove ne sussistano i presupposti.

D - ELENCO DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA – PREZZO A BASE D'ASTA

I beni immobili posti in vendita sono di seguito riportati e descritti. Ogni altra informazione è riportata nell'allegata perizia di stima redatta dallo studio tecnico Artecnic Associati di Forleo, Nodari, Giovannone con sede legale in Via Bettinzoli n.2 Carpenedolo (BS) P.IVA 04616410983:

LOTTO N. 1

Ubicazione / tipologia immobile: Soiano del Lago (BS) Via Levrini - terreno;

Dati catastali: Fg.3 mappale 6592 mq.1.962,99 slp mq.694,36;

Destinazione urbanistica: PGT vigente parte "ambiti per attività produttive e artigianali art.37 n.t.a.";

Prezzo a base d'asta: €.200.000,00 (duecentomila/00 euro)

Deposito cauzionale: €.20.000,00 (ventimila/00 euro)

LOTTO N.2

Ubicazione / tipologia immobile: Soiano del Lago (BS) Via Castellana - terreno;

Dati Catastali: fg.5 mappali 5777 – 5781 mq.737,00 mc.680,00

Destinazione Urbanistica : PGT vigente "AUTR.r ambiti di trasformazione residenziale – riconfermati art 31 quater n.t.a.";

Prezzo a base d'asta: €.180.000,00 (centottantamila/00 euro)

Deposito cauzionale: €.18.000,00 (diciottomila/00 euro)

LOTTO N.3

Ubicazione / tipologia immobile: Soiano del Lago (BS) Via Trevisago – terreno
Dati catastali: fg.2 mappale 6481/parte di presunti mq.3.592,00 (da perfezionare con frazionamento successivamente l'assegnazione a carico dell'aggiudicatario)
fg.2 mappale 4275 di mq.1.588 mq.
complessivi mq.5.150,00 mc3.450,00
Destinazione urbanistica: area valorizzata ART.p "ambiti di trasformazione residenziale"
Prezzo a base d'asta: €.940.000,00 (novecentoquarantamila/00 euro)
Deposito cauzionale €.94.000,00 (novantaquattromila/00 euro)

Si precisa che, ai sensi dell'art 95 bis comma 2 della legge regionale 12/2005, l'area di cui al LOTTO N.3 è classificata nel PGT vigente a "edilizia economico popolare" ed in virtù della deliberazione consiliare 24/2025 viene valorizzata a ART.p "ambiti di trasformazione residenziale".

Il prezzo a base d'asta assegnato è stato determinato con perizia di stima redatta dallo studio tecnico Artecnic Associati di Forleo, Nodari, Giovannone con sede legale in Via Bettinzoli n.2 Carpenedolo (BS) P.IVA 04616410983 acclarata al protocollo n.6133 in data 20 novembre 2025.

Descrizione sintetica delle aree.

LOTTO N. 1

L'area si colloca in Via Levrini interna ad una zona produttivo-artigianale-industriale in fase di realizzazione, confinante con quella del Comune limitrofo, e insieme creano un'unica zona industriale ben attrezzata e polifunzionale. La zona si trova in posizione strategica, facilmente raggiungibile tramite Via Brescia e Via Levrini, con facile accesso dalla strada provinciale SP11 che collega il lago di Garda all'entroterra e dista circa 15 km dall'uscita autostradale A4 di Desenzano.

LOTTO N. 2

L'area oggetto di stima è sita ad est del centro abitato di Soiano del Lago, facilmente raggiungibile tramite la SP.25 da Via Ciucani proseguendo poi in Via Castellana.
Il lotto rientra nelle aree facenti parte di un comparto residenziale soggetto a piano attuativo da convenzionare, posto nelle vicinanze di abitazioni di recente costruzione. L'area nel complesso è ben attrezzata, limitrofa a parchi pubblici, plessi scolastici e centro sportivo ora dismesso ma in fase di riqualificazione. L'area è compresa nel piano attuativo AUTR7 PII r3 Ambito 1, da cui è stata stralciata una porzione, posta a nord, che è già stata convenzionata ed in corso di urbanizzazione. Il lotto in oggetto, invece, attualmente è da convenzionare e privo di urbanizzazione.

LOTTO N. 3

L'area si colloca in Via Trevisago, facilmente raggiungibile tramite le Strade provinciali SP25 ed SP572. È collocata in un contesto residenziale, immerso nel verde, vicino al lago e alle colline della zona della Valtenesi.

La posizione, a pochi minuti dal lago di Garda, e la vicinanza dell'area alle attività turistiche e ricreative (presenza di circolo golfistico nelle vicinanze, passeggiate, natura), rappresentano un

valore aggiunto. L'intorno esistente, di recente costruzione e con prevalenza di immobili di pregio, rende la zona ben attrezzata e moderna e con un ottimo inserimento paesistico nel contesto. L'area è conterminata ad un comparto edificatorio in fase di realizzazione, dotato di opere di urbanizzazione realizzate circa all'80% dei lavori previsti, completa di strade, sottoservizi, marciapiedi e cabina ENEL.

L'area si presenta attualmente con vista lago, sebbene la possibile futura edificazione dei lotti adiacenti ne potrebbe modificare la visuale. Gli accessi avvengono a sud da via Trevisago, a nord da via Cornale, collegata a via XXV Aprile a est, sul lato ovest confina con area edificata residenziale. Tangenti a via XXV Aprile si trovano i parcheggi ad uso pubblico che sono collegati al lotto dal prosieguo della via Cornale. L'area viene classificata, in edilizia residenziale soggetta a ATR (AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE).

E – CONDIZIONI SOGGETTIVE DI PARTECIPAZIONE

Per poter partecipare, l'offerente dovrà dichiarare, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, mediante dichiarazione sostitutiva allegata al presente avviso:

- a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né di avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) l'assenza di misure di prevenzione ai sensi del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 nonché assenza delle cause ostative;
- c) l'assenza di cause ostative alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- d) l'accettazione di tutte le condizioni e specificazioni, a cui l'asta viene subordinata, comprese nel presente bando e di avere preso completa visione e conoscenza sul posto della situazione esistente con particolare presa d'atto sulle occupazioni in essere, sullo stato di fatto (stato di consistenza, stato di conservazione, stato di manutenzione ecc.) e di diritto (titolo d'uso delle occupazioni in essere, pagamento dei canoni locativi, destinazione urbanistica, ecc.) in cui si trova l'immobile e sui vincoli e/o diritti verso terzi gravanti sull'immobile.

Offerenti plurimi e offerte per conto terzi:

- a) Sono ammesse offerte presentate congiuntamente da più soggetti riuniti, a condizione che per ciascuno di essi ricorrano le predette condizioni soggettive e siano presentate le relative dichiarazioni sostitutive; in tal caso essi dovranno sottoscrivere l'offerta unitariamente ferma restando la loro responsabilità in solido nei confronti del Comune di Soiano del Lago e delle obbligazioni conseguenti la presente procedura, fino al formale trasferimento dell'immobile;
- b) le offerte possono essere presentate anche da procuratori, purché accompagnate dalla procura notarile in originale o copia autenticata nelle forme di legge;
- c) sono ammesse offerte per persone da nominare, la dichiarazione di partecipazione dovrà indicare esplicitamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare, entro tre giorni dalla comunicazione formale dell'aggiudicazione provvisoria, a pena di decadenza della facoltà, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta. La persona nominata dovrà accettare la dichiarazione nei dieci giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario. Nel caso di offerta per persona da nominare il deposito cauzionale provvisorio di cui al successivo punto F dovrà essere intestato all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

F - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'offerta, i partecipanti all'asta dovranno produrre una cauzione provvisoria pari al **10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta** indicato al precedente punto D).

La cauzione provvisoria è costituita, a scelta dell'offerente:

- mediante fideiussione rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria assicurativa o polizza rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva attività di rilascio garanzie, avente validità per almeno 180 giorni; in ogni caso recanti le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice civile, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile e immediata operatività a semplice richiesta scritta del Comune. Le fideiussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore (o dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/00) dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato ad impegnare l'istituto garante; la polizza dovrà essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta della Comune di Soiano del lago per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva;
- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Soiano del lago.

Le somme depositate saranno svincolate a favore dei partecipanti non ammessi alla gara o non risultati aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di adozione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione.

G - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per la partecipazione alla gara, **pena l'esclusione, per ogni singolo lotto a cui si partecipa** dovrà essere presentato **N. 1 PLICO** contenente **N. 2** distinte **BUSTE** (A- busta documenti amministrativa e B- busta offerta economica); ciascuna delle **N. 2 BUSTE** inserite nel plico dovrà contenere, a sua volta, la seguente documentazione:

A) BUSTA DOCUMENTI AMMINISTRATIVI contenente:

- 1 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, utilizzando il modello allegato al presente bando. La domanda di partecipazione dovrà riportare le generalità del richiedente complete di indirizzo, data e luogo di nascita; il codice fiscale ed eventuale partita IVA, corredata di un documento di identità; la dichiarazione sostitutiva di possesso delle condizioni soggettive di cui al precedente punto ; il recapito ove devono essere inviate le comunicazioni inerenti alla presente procedura; il numero del lotto. La domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della Società o dalla persona fisica offerente.
- 2 – DEPOSITO CAUZIONALE prodotto con le modalità sopra riportate.

La busta amministrativa dovrà essere sigillata con ceralacca o nastro adesivo antistrappo e siglata o firmata sui lembi di chiusura

B) BUSTA OFFERTA ECONOMICA contenente:

- 3 – OFFERTA ECONOMICA RELATIVA AL LOTTO DI PARTECIPAZIONE, in carta legale o resa legale, corredata da un documento di identità, redatta utilizzando lo schema allegato al presente bando, sottoscritta dall'offerente e inserita in apposita busta opaca, sigillata con

ceralacca o nastro adesivo antistrappo e siglata o firmata sui lembi di chiusura. Sulla busta va apposta la dicitura "Offerta economica".

Il plico di invio deve essere sigillato con ceralacca o nastro adesivo antistrappo e siglato o firmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno 1) l'indicazione del **mittente**, 2) la dizione «**PROCEDURA DI GARA: NON APRIRE**» 3) l'indicazione del **lotto** per il quale si intende concorrere con la seguente dicitura:

"OFFERTA PER L'ASTA DEL GIORNO 13 maggio 2026 ore _____ - " LOTTO N. ____"

Il plico dovrà pervenire al seguente indirizzo:

Comune di Soiano del lago – Ufficio Protocollo – Via Ciucani n. 5 Soiano del lago entro le ore 12:00 del giorno 11 maggio 2026.

Il plico potrà essere consegnato direttamente a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Soiano del lago piano terra (lunedì e mercoledì dalle ore 8:30 alle ore 12:30; martedì e venerdì dalle ore 11:00 alle ore 13:00; giovedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30 e sabato dalle ore 9:00 alle ore 12:00 solo su appuntamento), o inviato a mezzo del Servizio Poste Italiane S.p.A. (posta celere compresa) o tramite Agenzie di recapito autorizzate.

Per la data di consegna del plico farà fede il timbro e l'ora di arrivo apposto sulla busta da parte dell'Ufficio Protocollo del Comune di Soiano del lago.

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, anche se postalizzati entro le ore **12:00 del giorno 11 maggio 2026**.

H - ESECUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Nei casi in cui, per addivenire alla stipula dell'atto di vendita dell'immobile, necessiti provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio delle relative variazioni catastali, l'aggiudicatario dovrà assumere a proprio carico l'esecuzione e i costi della relativa pratica.

I – PAGAMENTO IN ACCONTO E SALDO

L'importo dell'aggiudicazione dovrà essere versato, nel modo seguente:

- 1) versamento di un **acconto** nella misura del 20% entro 20 giorni dalla data di ricezione della formale comunicazione di avvenuta aggiudicazione a cura del responsabile del procedimento;
- 2) versamento **a saldo** del rimanente importo prima della stipula del contratto comunque entro e non oltre 40 giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione.

I pagamenti di acconto e saldo dovranno essere puntualmente corrisposti entro i termini stabiliti, **pena la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale.**

L - STIPULA ATTO DI VENDITA, SPESE ED ONERI FISCALI

La stipula dell'atto di vendita avverrà dopo l'esecuzione delle eventuali variazioni catastali da eseguirsi a cura e spese dell'acquirente e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione. Eventuali vincoli e diritti verso terzi gravanti sul lotto aggiudicato, oppure l'esecuzione di eventuali opere edili derivabili dalla vendita a carico dell'acquirente, verranno specificamente indicati nell'atto di compravendita.

Tutte le spese e oneri fiscali per la stipula dell'atto di compravendita saranno a carico dell'acquirente, esclusi quelli competenti per legge al venditore.

M – RINUNCIA

In caso di rinuncia all'acquisto, il concorrente verrà considerato decaduto dall'aggiudicazione e il Comune tratterrà, a titolo di risarcimento, l'importo versato quale deposito cauzionale. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause imputabili al Comune, lo stesso provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettato al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo.

Nel caso di rinuncia all'acquisto dell'aggiudicatario, il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare il lotto al secondo concorrente ed ai concorrenti successivi, se questi acconsentiranno ad adeguare la propria offerta in misura pari a quella dell'aggiudicatario rinunciario.

N - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – RICHIESTE DI INFORMAZIONE

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Fabrizio Cecchin, Responsabile dell'Area Tecnica. Per eventuali informazioni sugli immobili in vendita e la partecipazione all'asta, il richiedente potrà telefonare al n. 0365-676102 o inviare una mail al seguente indirizzo:
fabrizio.cecchin@comune.soiano-del-lago.bs.it

O – ACCETTAZIONE CLAUSOLE PREVISTE DAL PRESENTE BANDO

L'atto di partecipazione alla presente procedura costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.

L'immobile viene venduto a corpo e l'Amministrazione alienante, pertanto, rimane sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Soiano del Lago, ____ aprile 2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Fabrizio Cecchin

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)