



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

PROVINCIA DI VERONA

Piazza Giacomo Matteotti, 1 - 37030 Cazzano di Tramigna

tel. 045 7820506 – fax 045 7820411

PEC. comune.cazzanoditramigna.vr@pecveneto.it

AREA TECNICA

ASTA PUBBLICA

ALIENAZIONE IMMOBILE DESTINATO A PORZIONE STRADALE IN LOCALITA' COSTEGGIOLA, DENOMINATA "STRADA COMUNALE DEL CONFINE DETTA VIA DI MEZZO" A CONFINE CON IL COMUNE DI ILLASI.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la Deliberazione Consiliare n. 10 del 29.04.2026, di declassificazione e sdemanializzazione di area pubblica identificata in porzione di strada comunale in località Costeggiola, confine con il Comune di Illasi, denominata catastalmente "Strada Comunale del confine detta via di mezzo" con inserimento nel "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2026/2028" ed alienazioni conseguenti;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.12.2025 con la quale si approva la nota di aggiornamento al documento unico di programmazione semplificato (DUPS) – periodo 2026-2028.

Vista la Deliberazione Giunta Comunale n. 44 del 15.06.2026, con il quale è stata approvata la Variazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni patrimoniali del DUPS 2026-2028, redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 06/08/2008 n° 133;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art.12, comma 2 L.127/1997;

RENDE NOTO

Che il giorno **15.07.2026** alle **ore 10:30**, presso la sede del Comune di Cazzano di Tramigna, Piazza G. Matteotti n.1, Sala Consiliare, innanzi ad apposita commissione di gara, si terrà un'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la vendita dell'immobile comunale destinati porzione stradale così individuata:

CATASTO TERRENI	<u>Lotto Unico:</u> PORZIONE STRADALE IN LOCALITA' COSTEGGIOLA, DENOMINATA "STRADA COMUNALE DEL CONFINE DETTA VIA DI MEZZO" A CONFINE CON IL COMUNE DI ILLASI.", superficie circa mq. 1.160,00. Proprietà: Comune di Cazzano di Tramigna con sede in Piazza G. Matteotti n. 1 - Partita Iva 00659190235, proprietà per 1/1.
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'asta sarà tenuta ai sensi del regolamento sulla contabilità Generale dello Stato e con le modalità previste dall'art.73, lettera c), del R.D.23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

PREZZO BASE D'ASTA IN AUMENTO:

Lotto Unico € 23.200,00;

L'importo è da considerarsi a corpo.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive e servitù attive e passive degli stessi.

La perizia di stima, redatta dal Geom. Pier Vittorio Prettato in data 22/04/2026, determina il valore dell'immobile del lotto unico in € 23.200,00 (euro/ventitremiladuecento,00);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche dell'immobile viene precisato nella stima depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune (anch'essa pubblicata).

Lotto Unico

L'immobile in oggetto risulta attualmente censito nel Comune Censuario di Cazzano di Tramigna (VR) al foglio 22, come "Strada Comunale del confine detta via di mezzo" la cui porzione, oggetto d'asta, è stata quantificata in 1.160,00 mq circa.

CONDIZIONI SPECIFICHE:

Lotto Unico

Il/I concorrente/i valuterà/valuteranno la perizia di stima, tenendo conto dell'ubicazione, caratteristiche, descrizione e consistenza dell'immobile.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

L'immobile viene posto in vendita con procedura di asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art.73 del R.D. 827/1924 mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo in favore dell'offerta in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione sarà disposta anche in presenza di una sola offerta valida. Non saranno prese in considerazione offerte peggiorative o condizionate né offerte presentate per persone da nominare. In caso di divergenza tra il prezzo offerto in cifre e in lettere verrà ritenuto valido quello espresso in lettere. Non si farà luogo a gara di migliororia né sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta, ad eccezione del caso in cui vengano presentate offerte uguali per le quali si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta in migliororia, e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte. Le offerte migliorative potranno essere presentate dai soggetti presenti previo riconoscimento delle loro identità e del titolo legittimante la legale rappresentanza in nome e per conto dell'offerente, utilizzando apposito modello di offerta che verrà fornito dalla Commissione di gara.

Le offerte migliorative non potranno essere inferiori ad € 100,00 per il lotto oggetto d'asta. La rinuncia alla presentazione di un'offerta migliorativa costituirà formale rinuncia alla procedura di aggiudicazione.

OBBLIGHI E CONDIZIONI DI VENDITA

La proprietà sarà trasferita con atto pubblico, previo versamento del prezzo residuo al netto della cauzione prestata, maggiorato dalle spese contrattuali, oneri fiscali e conseguenti inclusi. Gli immobili verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano posseduti dal Comune venditore, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli. In caso di inadempimento di uno degli obblighi indicati dal presente avviso di gara e dell'allegato disciplinare da parte dell'aggiudicatario (per esempio: il pagamento del prezzo, la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richiesti successivamente all'aggiudicazione o la stipulazione del contratto entro i limiti fissati) l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.

I depositi dei non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara verranno restituiti dopo l'esperimento della gara stessa.

In seguito a gare deserte il settore patrimonio può disporre successivi esperimenti di gara, con successive riduzioni della base d'asta ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale di gara, ai sensi di quanto disposto dall'art.7 del vigente Regolamento per la vendita degli immobili patrimoniali. L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione Comunale resta subordinata alla stipulazione dell'effettivo atto di compravendita. Detta aggiudicazione non costituisce quindi perfezionamento del negozio giuridico per le parti e l'eventuale mancata stipula non comporterà alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

Saranno ammesse alla procedura d'asta di cui al presente bando oltre alle persone fisiche, anche le persone giuridiche che devono chiaramente dichiarare la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare l'offerta. Qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquisire congiuntamente l'immobile, devono essere muniti di procura notarile che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte. In tal caso andranno indicati tutti i dati dei soggetti interessati.

Nel caso in cui un concorrente coniugato in regime di comunione legale partecipi senza indicare i dati del coniuge, il contratto di compravendita sarà intestato al solo concorrente, la proprietà del bene è comunque sancita dal Codice Civile.

FORMA CONTRATTUALE

La vendita viene perfezionata con il contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile. Il contratto è rogato dal notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Comunale, se disponibile, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n. 267/2000. L'acquirente è tenuto a versare il saldo, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali oltre ai diritti di cui all'allegato d) della legge 604/92, prima della stipulazione del contratto.

ELABORATI DI GARA ED INFORMAZIONI

Il presente bando, completo degli allegati, è disponibile su Internet all'indirizzo:

<https://www.comune.cazzanoditramigna.vr.it> I relativi allegati potranno essere visionati e integralmente scaricati dal sito precedentemente indicato. Sono disponibili in forma cartacea anche presso l'ufficio Tecnico Comunale o Segreteria del Comune di Cazzano di Tramigna Tel. 045 7820580-7820506 dal lunedì al venerdì dalle 9,30 alle 12,30, il mercoledì anche dalle 15.30 alle 16.30, **solo tramite appuntamento da chiedere telefonicamente con congruo anticipo e comunque non oltre il 09/07/2026.**

Presso l'ufficio indicato sono a disposizione l'originale della perizia di stima.

Presso l'ufficio indicato possono essere prenotate le **visite** all'immobile da effettuare entro il **03.07.2026.**

Eventuali quesiti dovranno essere posti via mail all'indirizzo tecnico@comune.cazzanoditramigna.vr.it o presentati per iscritto al medesimo indirizzo indicato per la presentazione delle offerte.

Il termine per la presentazione dei **quesiti** è fissato per le **ore 11.30** del giorno **06.07.2026.**

Le risposte ai quesiti ed i quesiti stessi verranno tempestivamente pubblicati sul sito del Comune, in calce alla documentazione di gara.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Il plico, riportante all'esterno la dicitura "**Alienazione immobile comunale**" contenente la busta dell'offerta e la documentazione richiesta (come di seguito specificato) deve essere indirizzato a:

COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA UFFICIO PROTOCOLLO

P.zza G. Matteotti, n. 1 – Cazzano di Tramigna

Il plico dovrà riportare inoltre **il nominativo e l'indirizzo del mittente**, per la partecipazione all'asta.

Lo stesso dovrà essere recapitato a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia autorizzata, ovvero a mano, ad esclusivo rischio del concorrente.

Detto plico dovrà pervenire, pena l'esclusione della gara entro le ore 12.30 del giorno 13.07.2026.

Dentro ognuno dei plichi dovranno essere inserite **altre due buste chiuse e separate, sigillate e controfirmate** riportanti all'esterno le seguenti diciture:

Busta1 "Documenti di partecipazione"

Busta 2 "Offerta economica".

La Busta 1 "Documenti di partecipazione" dovrà contenere:

1) Domanda di partecipazione (Allegato A:) redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'amministrazione, debitamente bollata e sottoscritta, contenente le seguenti informazioni:

se persona fisica:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale del o degli offerenti e, per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia. Per acquisto congiunto: indicazione della volontà di acquistare pro quota;

se persona giuridica:

- ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva, estremi di iscrizione presso la Camera di commercio;
- dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, delle persone delegate a rappresentare e d'impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;

2) Dichiarazione, (allegato B per persona fisica; allegato C per persona giuridica) sottoscritta con le modalità dell'art.38, comma, 3 del D.P.R.445/2000 con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore con le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili:

- a) Di non essere interdetto, inabilitato o individualmente incapace a contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'art. 32 ter e 32 quater del Codice Penale. Nel caso di società offerente tale dichiarazione dovrà essere resa dal legale rappresentante e, ove ricorra il caso, dai componenti del consiglio di amministrazione dotati di legale rappresentanza. Il legale rappresentante della Società dovrà inoltre dichiarare che la medesima non è sottoposta ad altra procedura concorsuale e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati.
- b) Di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente tutte le prescrizioni dell'avviso d'asta, delle specifiche tecniche ed urbanistiche relative all'immobile posto in vendita e di tutti gli atti ed elaborati richiamati nelle stesse;
- c) Di aver preso visione dell'immobile per il quale partecipa all'asta e di impegnarsi ad acquistarlo, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene proposto in vendita, a corpo e non a misura e con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi;
- d) di essere a conoscenza di quanto previsto dal D.P.R. 445/2000 artt. 75 "Decadenza dai benefici" e 76 "Norme penali" in merito alle sanzioni previste per le dichiarazioni false, la formazione e l'uso di atti falsi;

N.B.: in caso di acquisto congiunto con altra persona, l'allegato b dovrà essere compilato da ciascuno degli interessati.

3) Deposito cauzionale - La cauzione di € 2.320,00.= per il lotto unico, corrispondente al 10% dell'importo a base d'asta da costituire tramite quietanza a garanzia dell'offerta. **La cauzione potrà essere costituita:**

• Presso la Tesoreria del Comune di Cazzano di Tramigna – BANCA BPM Spa filiale di Soave
Le coordinate bancarie del conto corrente intestato al Comune di Cazzano di Tramigna sono le seguenti:

IBAN - IT 46 J 05034 59850 000000016000

CIN: J

ABI: 05034

CAB: 59850

C/CN.: 000000016000

COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Agenzia di Soave

Codice BIC/SWIFT BAPPIT21084

• mediante versamento su Conto corrente postale intestato a:

Comune di Cazzano di Tramigna – Ufficio Tesoreria Piazza G. Matteotti n. 1 – 37030 Cazzano di Tramigna;

CIN: J ABI: 05034 CAB: 59850 C/CN.: 000000016000 IBAN - IT 46 J 05034 59850 000000016000

Per tale garanzia può anche essere costituita fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, e qualora sia costituita mediante fidejussione bancaria od assicurativa deve espressamente indicare una validità di almeno centottanta giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita, senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento di aggiudicazione della gara, ai sensi di quanto disposto dal vigente regolamento.

La Busta 2 "Offerta economica", viene considerata vincolante per il periodo di 180 giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione, deve essere presentata in busta chiusa e contenere unicamente l'offerta relativa al lotto indicato, redatta con le seguenti modalità:

- essere resa sul modello predisposto dall'Amministrazione Comunale (Allegato d) in lingua italiana; sottoscritta dall'interessato o dal legale rappresentante della società partecipante (se trattasi di persona giuridica), formulata secondo le indicazioni richieste nel modello.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, o con semplice riferimento ad altra offerta altrui o propria.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Si precisa che il recapito della documentazione di gara e dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per un qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

I termini sopra indicati devono intendersi perentori, pertanto non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre tale termine. Alla fine farà fede la data e l'ora di ricezione da parte dell'Ufficio Protocollo ricevente.

PAGAMENTI

Il saldo del prezzo offerto dovrà essere corrisposto tramite modulo PagoPA, intestato al Comune di Cazzano di Tramigna, la cui ricevuta di pagamento, dovrà essere presentata, preventivamente alla data del rogito, all'ufficiale rogante al momento del rogito stesso. Il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso. In caso di mancato pagamento, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale, riservandosi la facoltà di aggiudicare il contratto al concorrente che segue in graduatoria.

ALTRE INFORMAZIONI:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cazzano di Tramigna, Piazza G. Matteotti n. 1, negli orari di apertura al pubblico (il giovedì e il venerdì dalle 10,30 alle 12,30, il mercoledì anche dalle 15.00 alle 16.30) è disponibile per la consultazione di tutta la documentazione di riferimento.

Ai sensi della vigente normativa, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza 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 alla procedura di aggiudicazione di cui trattasi.

Si precisa che in caso di indisponibilità della Sala Consiliare per la seduta relativa all'apertura delle buste contenenti le offerte, la riunione si terrà presso altro Ufficio Tecnico della medesima sede municipale. In caso di impossibilità di avvisare direttamente gli interessati per tempo, verrà affisso un cartello all'ingresso a vetri della Sala Consiliare contenente le necessarie indicazioni.

Responsabile del Procedimento: Geom. Pier Vittorio Prettato.

DOCUMENTI PUBBLICATI SUL SITO:

- determinazione di indizione gara;
- bando di gara;
- istanza di partecipazione (allegato A)
- dichiarazione persona fisica (allegato B)
- dichiarazione persona giuridica (allegato C)
- offerte economiche (allegato D).

Gli ulteriori documenti citati negli atti di gara sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Pier Vittorio Prettato

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)