



# Comune di Muscoline

Provincia di Brescia  
Piazza Roma 8 – 25080 Muscoline (Brescia), codice fiscale 00850440173, partita IVA 00582220984.

UFFICIO TECNICO  
Telefono 0365-379565, Fax 0365-34903  
e-mail: [ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it](mailto:ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it)

PROT. N. 0002265

## Alienazione di immobili comunali (TERRENO EDIFICABILE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN LOC. CASTREZZONE) *bando di gara*

**Ente alienante:** **Comune di Muscoline**,  
P.za Roma, 8 - 25080 Muscoline (Brescia),  
telefono 0365 379565 – fax 0365 34903  
[ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it](mailto:ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it)

**Disciplina:** La vendita dell'immobile si intende **a corpo** e non a misura ed è riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento della gara, con ogni servitù attiva e passiva. La gara si terrà secondo le disposizioni del presente bando, nonché del Regio Decreto 23 maggio 1924 numero 827 (RD 827). **L'aggiudicazione avverrà con il metodo previsto dall'art. 73 lettera c) del R.D. citato, ovvero per mezzo di offerte segrete in aumento con rialzo minimo del 1 % sul prezzo a base d'asta sotto indicato ed avverrà in favore del concorrente che avrà formulato l'offerta con il maggiore incremento percentuale. Non è obbligatorio il primo rilancio e potrà essere offerto anche il mero valore di base**

**Procedura di gara:** *pubblico incanto (o procedura aperta)* secondo la disciplina degli articoli 63 e ss. del suddetto RD 827 ed in base alle norme del presente bando di gara (**nel rispetto ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale 31 luglio 2023 n. 16, esecutiva ai sensi di legge**).

**Oggetto:** Alienazione di immobili di proprietà comunale:

	Ubicazione	Riferimenti Catastali	
	Via Zanardelli	NCT foglio 9 - Mappale n. <b>974</b> – Seminativo 2 – Sup. mq 1.691 – R.D. € 11,35 – R.A. € 10,92; - Mappale n. <b>760</b> – Vigneto – Sup. mq 3.244 – R.D. € 50,26 – R.A. € 22,32; - Mappale n. <b>1237</b> – Seminativo 2 – Sup. mq 2.666 – R.D. € 17,90 – R.A. € 17,21	

<b>lotto</b>	<b>ubicazione</b>	<b>Superficie reale netta lotto MQ</b>	<b>SLP edificabile MQ</b>	<b>base d'asta</b>
<b>3</b>	Via Zanardelli	<b>536,00</b>	<b>188,00</b>	<b>€ 67.680,00</b>

**Descrizione** (si veda la *stima* a cura del Responsabile UT): con la precisazione che **è già stato approvato in via definitiva il Piano Attuativo**, sicchè è operativo ed è **possibile presentare le istanze di Permesso di Costruire** ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- La realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sarà eseguita a cura e spese dell'Amministrazione comunale, quindi i lotti sono venduti come aree già urbanizzate;
- I permessi di costruire potranno essere rilasciati solo successivamente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;

### **Destinazione di P.G.T.**

I lotti oggetto di asta, nel P.G.T. vigente, ricadono in "Ambiti Residenziali Consolidati", normati dall'art. 4.9 delle N.T.A., che consentono un'edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0.35 mq/mq, fermo restando il peso insediativo indicato nella tabella precedente.

Nella misura massima del 40 % della slp totale sono ammesse anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- Attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- Artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- Attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- Pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
- Attività direzionali (uffici privati, studi professionali, terziario diffuso, etc.)

### **Descrizione e consistenza degli immobili**

L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante a forma quadrangolare, pressochè regolare, la cui superficie è riportata nella precedente tabella.

L'accesso è garantito direttamente dalla Strada Provinciale n. 26 Gavardo – Manerba denominata via Zanardelli, da cui si dirama la strada interna di lottizzazione.

Tutte le reti principali dei servizi sono presenti sull'arteria provinciale, a carico dell'assegnatario resterà l'onere dei singoli allacciamenti ai servizi che saranno realizzati a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

Su richiesta degli interessati, da inviare a mezzo di mail ordinaria all'indirizzo [ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it](mailto:ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it), saranno messi a disposizione tutti gli atti afferenti al Piano Attuativo approvato.

**Valore del contratto:** da determinarsi in sede di aggiudicazione: importo a base d'asta **SECONDO LA TABELLA RIPORTATA ALLA PRESENTE PAG. 2** (valore da intendersi a corpo indipendentemente dalla reale superficie compravenduta) + eventuale valore dell'offerta in aumento dell'aggiudicatario.

**Documentazione allegata:**

modelli per la presentazione dell'offerta e delle relative dichiarazioni (Allegati A e B).

**Soggetti ammessi alla gara:**

tutti i soggetti (persone fisiche e persone giuridiche) che non siano incorsi nelle cause di esclusione della *capacità di contrattare e contrarre* con la pubblica amministrazione.

**Deposito cauzionale:** Il deposito cauzionale, costituito mediante versamento alla tesoreria del Comune di Muscoline, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato al comune di Muscoline, è commisurato in 1 % dell'importo a base d'asta:

- Lotto (3) € **676,80**

**Modalità di pagamento in caso di aggiudicazione:**

**10% del valore contrattuale entro giorni trenta dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza.** Il restante 90 % alla formalizzazione dell'atto di vendita, che dovrà avvenire in data fissata insindacabilmente dell'Amministrazione Comunale, comunque non prima di 30 giorni e non oltre 180 giorni dalla data di aggiudicazione.

**Rogito dell'atto di vendita:**

A carico dell'acquirente, che dovrà avvalersi di un Notaio di propria fiducia ovvero, a scelta dell'acquirente, avanti il Segretario comunale, e dovrà essere stipulato in data fissata insindacabilmente dell'Amministrazione Comunale, comunque non prima di 30 giorni e non oltre 180 giorni dalla data di aggiudicazione.

**Frazionamento:**

le spese per il frazionamento dei lotti ed aree di urbanizzazione saranno a carico dell'Amministrazione comunale.

**Offerte:**

- *Termine di presentazione delle offerte:*  
a **pena di esclusione** entro le **ore 12:00 del giorno Mercoledì 05 giugno 2024.**
- *Indirizzo:* Comune di Muscoline, P.za Roma, 8 - 25080 Muscoline (Brescia).
- *Apertura e verifica delle offerte:*  
in seduta pubblica dalle **ore 15:00 del giorno giovedì 06 giugno 2024.** Sono ammessi all'apertura delle offerte tutti coloro, in rappresentanza o meno dei concorrenti, che vi abbiano interesse.
- *Termine di validità:*  
180 giorni dalla data di presentazione. **In caso di aggiudicazione, l'offerta diverrà irrevocabile.**
- *Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte:*

I plichi recanti l'offerta e la relativa documentazione, a pena di esclusione, dovranno pervenire entro il termine di cui sopra:

1. a mezzo **raccomandata AR** del servizio postale;
2. mediante **agenzia di recapito** a ciò autorizzata;
3. con **consegna a mano** da parte degli interessati presso gli uffici dell'ente alienante.

I plichi dovranno essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e recare all'esterno:

1. l'intestazione del mittente;
2. l'indirizzo dello stesso;
3. le indicazioni relative all'oggetto della gara, in sintesi: "**gara per l'alienazione di terreno edificabile con destinazione residenziale in via Zanardelli "- LOTTO "3"**"

**N.B. OGNI BUSTA DOVRA', A PENA DI ESCLUSIONE,**  
**CONTENERE SOLO L'OFFERTA DEL LOTTO CONTRASSEGNAO.**

Il tempestivo e puntuale recapito dei plichi rimane ad esclusiva responsabilità dei mittenti.

I plichi devono contenere al loro interno la *documentazione* di seguito specificata oltre ad un'ulteriore busta, adeguatamente sigillata, recante:

1. l'intestazione del mittente;
2. la dicitura "**Offerta economica**".

**Documentazione:** Nel plico devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

**a) Domanda di partecipazione** sottoscritta dal concorrente (**busta A**).

**Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia di un documento di identità, valido, del sottoscrittore.**

In calce alla domanda di partecipazione, il concorrente rende e sottoscrive apposita **dichiarazione sostitutiva (allegato A)** ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, numero 445, (per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza), con la quale, assumendosene la piena responsabilità, egli *attesta e dichiara*:

- a. di disporre della *capacità di contrattare e contrarre* con la Pubblica Amministrazione;

- b. di non essere assoggettato a procedimenti penali e/o civili tuttora in corso, né di aver subito condanne penali e/o civili che comportino la sospensione della capacità di contrattare e contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c. di approvare ed accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel bando di gara;
- d. di prendere atto che l'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- e. di aver visitato e valutato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e che, di conseguenza, la stessa è dichiarata congrua e ragionevole rispetto ai valori di mercato;
- f. in caso di esito positivo dell'incanto, di obbligarsi a versare al comune **il 10% del valore contrattuale entro giorni trenta dalla data di aggiudicazione (a pena di decadenza dalla stessa)**, ed il restante 90% entro la formalizzazione dell'atto di vendita.
- g. di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, le imposte nella misura di legge (IVA, imposta di registro ecc), le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita, ivi compresi i frazionamenti come da bando di gara;
- h. di essere a conoscenza che:
  - La realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sarà eseguita a cura e spese dell'Amministrazione comunale, quindi i lotti sono venduti come aree già urbanizzate;
  - I permessi di costruire potranno essere rilasciati solo successivamente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;

**NB) qualora l'offerta venisse presentata a nome di più persone, le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere rese da ognuna di esse.**

Il legale rappresentante di **società, cooperative ed i loro consorzi, consorzi di imprese artigiane**, deve inoltre rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000 numero 445) con la quale attesta:

1. la composizione nominativa degli organi di amministrazione in carica ed il nome del direttore tecnico;
2. il termine di scadenza della società secondo lo statuto;
3. che la società stessa non si trova in stato di cessazione dell'attività, liquidazione, fallimento, concordato preventivo od altre situazioni equivalenti;
4. che procedure fallimentari o di concordato non hanno interessato la società nel quinquennio precedente.

**b) Cauzione:**

Dell'importo pari all' 1% del valore del lotto per cui si presenta offerta, con le modalità sopra descritte, da inserire, **pena esclusione**, nella busta "A";

**c) Offerta economica:**

in busta separata e chiusa (contenuta nel plico), a **pena di esclusione** dalla gara, presentare il **modello allegato B** perfettamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto con firma leggibile e per esteso dall'offerente.

**All'offerta deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia di un documento di identità, valido, del sottoscrittore.**

**Aggiudicazione:**

**Criterio di aggiudicazione:**

migliore offerta, in aumento, rispetto al prezzo indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lettera c), del RD 827 (aggiudicazione "per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta"). Sono ammesse offerte con mero valore di base.

Il concorrente indica il prezzo complessivo, in cifre ed in lettere, che offre per l'acquisto dell'immobile (come da **Allegato B – offerta economica**).

*"Quando in un'offerta all'asta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione"* (articolo 72, comma 2, del RD 827).

**Procedura di aggiudicazione:**

l'organo deputato all'espletamento dell'incanto, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, procederà a verificare la correttezza formale dei plichi e della documentazione in essi contenuta e, **in caso di esito negativo, ad escludere dalla gara i concorrenti.**

L'organo deputato all'espletamento della gara avrà facoltà di effettuare, ai sensi dell'articolo 71 del DPR 28 dicembre 2000, numero 445, per taluni concorrenti individuati con sorteggio, accertamenti circa la veridicità delle dichiarazioni rese in calce alla domanda di partecipazione (**allegato A**). In caso di esito negativo, escluderà dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono.

L'organo deputato all'espletamento della gara procederà, infine, all'apertura delle buste contenenti l'"**Offerta economica**" presentata dai concorrenti non esclusi.

Verificata la correttezza formale dell'offerta (**allegato B**), l'organo deputato all'espletamento della gara predisporrà la graduatoria provvisoria dei concorrenti e, sempre in via provvisoria, aggiudicherà la gara.

**L'organo deputato procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida.**

In caso di due o più **migliori offerte di identico valore**, si procederà ai sensi dell'articolo 77 del RD 827/1924: *licitazione privata* tra i concorrenti in parità, i quali saranno invitati a presentare un'ulteriore offerta, fermo restando il rilancio minimo del 2 %, in forma segreta entro il termine stabilito dall'organo deputato all'espletamento dell'incanto.

In caso di assenza di ulteriori offerte migliorative, ovvero qualora queste risultino nuovamente uguali, si procederà per sorteggio.

**Altre informazioni:**

L'amministrazione si riserva la facoltà di non concludere la procedura di gara, revocando la medesima, per decisione insindacabile dell'organo competente.

L'immobile è alienato ed accettato dall'aggiudicatario a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti anche non dichiarate, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri e canoni.

Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla sottoscrizione dell'atto di compravendita entro il termine stabilito dall'amministrazione comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale della cauzione di gara, nonché dell'anticipo del 10 % versato a termini del punto 6 dell'allegato "A".

Saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita.

Responsabile del *procedimento di gara* è il Responsabile dell'Area Tecnica.

**Per informazioni sul bando e per visitare l'immobile in oggetto (previo appuntamento) è possibile rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale al numero 0365 379565 (ediliziaprivata@comune.muscoline.bs.it).**

Ai sensi della normativa a tutela della *privacy* si comunica che il trattamento dei dati personali avverrà per il solo espletamento degli adempimenti connessi alla procedura gara e nella piena tutela dei diritti di riservatezza dei concorrenti.

Muscoline, 16 maggio 2024

il responsabile area tecnica  
arch. renato rizzi

(Il presente documento è prodotto dal Comune di Muscoline e sottoscritto con firma digitale dal funzionario responsabile, ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'ufficio emittente).