



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

BANDO DI GARA

PER LA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

PER L'ALIENAZIONE

DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

LOTTO 1: Catasto fabbricati - Sez. urb TOS Fg. 25 part. 12681 sub.1/parte – via Paolo Veronese

LOTTO 2: Catasto terreni - Sez. Maderno Fg. 9 part. 2918/parte – via Vigole

LOTTO 3: Catasto terreni - Sez. Toscolano Fg. 1 part. 1498-1499 – via Valle delle Camerate

LOTTO 4: Catasto fabbricati - Sez. urb MAD Fg. 20 part. 4744 sub.1/parte e sub.3 – via Promontorio

TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DEL PLICO:



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

VISTI:

- Il R.D. n. 827 del 23/05/1924 – “Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 14/04/2025 con la quale è stato integrato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025/2027;
- Il “Regolamento per l’alienazione dei beni immobili comunali” approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 23/05/2001;
- La determinazione dell’Ufficio Patrimonio R.G. n. ____ del ____ con la quale è stato approvato il presente bando e i relativi allegati;

Si rende noto

Che il **giorno** _____ **alle ore 10.00** presso il **Comune di Toscolano Maderno** in via Trento, n.5 – 25088 – Toscolano Maderno (BS), al 1° piano del Palazzo Comunale - ufficio Patrimonio, avrà luogo l’asta pubblica per la vendita dei seguenti immobili di proprietà dell’Ente:

- LOTTO 1: Catasto fabbricati - Sez. urb TOS Fg. 25 part. 12681 sub.1/parte (414 mq) – via Paolo Veronese
- LOTTO 2: Catasto terreni - Sez. Maderno Fg. 9 part. 2918 (270 mq) – via Vigole
- LOTTO 3: Catasto terreni - Sez. Toscolano Fg. 1 part. 1498-1499 (4.860 mq) – via Valle delle Camerate
- LOTTO 4: Catasto fabbricati - Sez. urb MAD Fg. 20 part. 4744 sub.1/parte e sub.3 (290 mq) – via Promontorio.

1) Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Toscolano Maderno c/o Ufficio Patrimonio in Via Trento, n. 5 CAP 25088 – Toscolano Maderno (BS), Telefono: 0365/546053 – 0365/546042.

Indirizzo pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell’art. 15 del Codice, è il Dott. Francesco Sandri.

2) Oggetto del bando e Individuazione del valore posto a base d’asta

I beni di proprietà comunale oggetto di asta pubblica, ubicati a Toscolano Maderno e identificati come segue, vengono posti in vendita con i seguenti valori a base di gara determinati sulla scorta delle perizie tecniche depositate in libera visione presso l’Ufficio Patrimonio.

La vendita degli immobili si intende a corpo ed è riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento dell’asta.

I frazionamenti (con spese a carico dell’aggiudicatario) e le varianti urbanistiche dell’aree (con spese a carico dell’Amministrazione Comunale), ove previsti, verranno effettuati successivamente all’aggiudicazione e prima della vendita dei lotti:

- **LOTTO 1-AREA A VERDE IN VIA PAOLO VERONESE**

Terreno avente destinazione urbanistica iniziale “Servizi stato di fatto – Area verde n.472”, variata con delibera di Consiglio Comunale n. 9/2025 di *Integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari - P.A.V. e contestuale aggiornamento del Documento Unico di Programmazione - D.U.P. per*



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

il triennio 2025-2027 in "Area residenziale collinare B5- Ambiti collinari consolidati ma priva di capacità edificatoria".

Dati catastali: Catasto fabbricati - Sez. urb TOS Fg. 25 part. 12681 sub.1/parte da frazionare pari a circa mq 414.

Importo a base d'asta: € 7.452,00 (Euro settemilaquattrocentocinquantadue/00).

- LOTTO 2-TERRENO E PARCHEGGIO IN VIA VIGOLE

Terreno avente destinazione urbanistica iniziale "Parcheggi stato di fatto, E3-zona prevalentemente boscata di interesse paesaggistico" variata con delibera di Consiglio Comunale n. 9/2025 in "Parcheggi Privati".

Dati catastali: Terreni - Sez. Maderno Fg. 9 mappale n.2918 pari a circa mq 40, il parcheggio, e circa mq 230, l'area a verde.

Importo a base d'asta: € 16.690,00 (Euro sedicimilaseicentonovanta/00).

Il lotto è messo all'asta con servitù di fatto costituita dal diritto di passaggio per accesso al cancello pedonale della proprietà confinante (part. 5526) collocato nella punta a nord del lotto 2, lato ovest.

- LOTTO 3-TERRENO IN VALLE DELLE CAMERATE

Terreno avente destinazione urbanistica "E5-zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico".

Dati catastali: Sez. Toscolano Fg. 1 mappale n.1498-1499 – superficie mq 4.860.

Importo a base d'asta: € 14.580,00 (Euro quattordicimilacinquecentottanta/00).

- LOTTO 4- AREA A VERDE E PAVIMENTATA IN VIA PROMONTORIO

Terreno avente destinazione urbanistica iniziale "Servizi stato di fatto-Area verde n.71" variata con delibera di Consiglio Comunale n. 9/2025 in "Area residenziale pianeggiante -B4- Aree verdi inedificabili interne agli ambiti del Promontorio".

Dati catastali: - Sez. urb MAD Fg. 20 mappale n.4744, SUB 1/parte da frazionare pari a circa mq 270, e SUB 3 di circa mq 20.

Importo a base d'asta: € 5.220,00 (Euro cinquemiladuecentoventi/00).

Il lotto è messo all'asta con servitù imposta di divieto di nuova piantumazione di qualsiasi specie arborea e arbustiva entro la distanza di due metri dalla sede stradale. La vegetazione esistente dovrà essere costantemente mantenuta al fine di consentire la visibilità stradale rispettando quanto previsto dall'art.46 del Regolamento edilizio comunale. Allo stesso fine, eventuali recinzioni di confine dovranno escludere la presenza di oscuranti o parti opache che occludano la vista dalla sede stradale.

3) Soggetti ammessi alla selezione

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara:

- Persone fisiche;
- Persone giuridiche;
- Società di persone.

Requisiti richiesti sono la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e il possesso dei requisiti generali previsti dagli articoli 94 e 95 del D. Lgs. n. 36 del 2023.



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Ogni atto stipulato in violazione di quanto precede è nullo.

I requisiti soggettivi del soggetto acquirente sono provati mediante dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n.445/2000 secondo le modalità stabilite nell'allegato al presente bando.

Il soggetto offerente è il titolare del contratto e risponde di ogni obbligazione stabilita nel presente bando.

4) Sistema di gara e modalità di aggiudicazione

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) e art. 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 - "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" - per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente bando per il bene in oggetto.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi presenterà la migliore offerta in aumento rispetto all'importo posto a base d'asta.

Non sono ammesse offerte al ribasso o pari all'importo a base dell'asta. Tali offerte comporteranno l'automatica esclusione dalla gara.

Le offerte in aumento dovranno essere presentate in multipli di € 100,00 (Euro cento/00).

L'aggiudicazione, definitiva ad unico incanto, verrà effettuata anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di offerte di uguale importo, gli offerenti verranno chiamati a esprimere una nuova offerta al rialzo nel termine di dieci giorni: decorso tale termine, in caso di ulteriore rilancio di pari importo o di rinuncia ad effettuare nuovi rilanci, si procederà al sorteggio.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

5) Cauzione

L'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari al **10% dell'importo posto a base d'asta** da presentare mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale di seguito indicata: Banca Popolare di Sondrio - Agenzia di Toscolano - presso il Centro Commerciale "Le Montagnette" - IBAN: IT67Q0569655310000099991X66 - Causale: deposito cauzionale gara d'asta pubblica -LOTTO N.-----

L'importo versato verrà considerato quale acconto del corrispettivo all'atto della stipula del rogito notarile.

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

6) Presa visione dei luoghi

È possibile effettuare la visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto della vendita, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Patrimonio - 0365/546053 - dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

7) Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto di **uno o più lotti** dovranno far pervenire un PLICO sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura al protocollo generale del Comune di Toscolano Maderno, in Via Trento n.5, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno** _____ a mezzo servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento (nel qual caso fa fede la data del timbro postale di spedizione) o a mezzo corriere o a mezzo consegna diretta a mano all'Ufficio Protocollo del Comune.

La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente con esonero dell'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità di mancato o tardivo recapito.

Il plico sigillato dovrà recare sull'esterno, in buona evidenza:

1. Le indicazioni del mittente: Intestazione ditta; indirizzo sede legale; indirizzo mail pec; numero di telefono;



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

2. La dicitura, come di seguito indicato, identificativa dell'offerta: "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE LOTTO N. -----DI PROPRIETA' COMUNALE A TOSCOLANO MADERNO – RISERVATO NON APRIRE"

Il PLICO sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura dovrà contenere DUE BUSTE:

- **BUSTA N. 1** : riportante esternamente le generalità, l'indirizzo e la dicitura "**Documentazione amministrativa**". La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere la seguente documentazione amministrativa, a pena di esclusione:

1. Richiesta di partecipazione alla gara con contestuale Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, redatta secondo il **Modello A1** per le persone fisiche oppure il **Modello A2** per imprese o enti di qualsiasi tipo, contenente fotocopia di un documento di riconoscimento personale dei soggetti firmatari, in corso di validità;
2. All'interno dei modelli di cui sopra, si riporta la dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi, accertando di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e di avere conoscenza della sua ubicazione e composizione, nonché del suo stato di manutenzione e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;
3. La documentazione originale relativa alla costituzione della **cauzione** pari al 10% dell'importo posto a base d'asta;

I modelli dovranno essere datati e sottoscritti con firma non autenticata, leggibile per esteso.

- **BUSTA N. 2** : riportante esternamente le generalità, l'indirizzo e la dicitura "**Offerta economica**". La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere solo l'offerta economica, a pena di esclusione:

L'offerta economica, in marca da bollo (da € 16,00), come da **Modello B** allegato, consistente in una dichiarazione debitamente sottoscritta nella quale il concorrente dovrà indicare l'importo in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto dei beni oggetto d'asta, che dovrà essere in aumento di almeno € 100,00 (Euro cento/00) o multipli rispetto a quello indicato a base d'asta.

L'offerta economica deve essere espressa sia in lettere che in cifre. In caso di discordanza sarà ritenuto valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta è vincolante ai fini della stipula dell'atto di compravendita.

8) Termini per il pagamento della somma offerta

La cauzione versata, tramite bonifico, verrà trattenuta a titolo di acconto.

Il pagamento del 100% del prezzo di aggiudicazione, al netto dell'acconto versato, dovrà essere versato prima della stipula dell'atto di compravendita, che dovrà essere perfezionato entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione di aggiudicazione, ovvero a seguito dell'eseguito frazionamento e variazione catastale del lotto aggiudicato.

9) Cause di esclusione:

Saranno escluse le offerte non conformi a quanto richiesto dal presente bando di gara e dai relativi allegati. In particolare saranno escluse le offerte:



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

1. Pervenute dopo il termine perentorio indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione al protocollo generale del comune in tempo utile;
2. Che contengano oltre al prezzo offerto, condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti comunque subordinata;
3. Al ribasso rispetto alla somma di denaro posto a base d'asta;
4. Mancanti del deposito cauzionale del 10% dell'importo a base d'asta;
5. Mancanti della sottoscrizione dell'offerente;
6. La mancata rispondenza del contenuto della busta 1 e della busta 2 a quanto previsto dall'Articolo 7 del presente bando.

10) Spese a carico dell'aggiudicatario

In caso di vendita di porzioni di area, la vendita è a corpo per la superficie che risulta dal frazionamento. Il frazionamento, il relativo accatastamento e tutte le spese inerenti alla stipula dell'atto di compravendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

11) Disposizioni varie

- Trascorso il termine fissato per la presentazione dell'offerta non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta aggiuntiva o sostitutiva della precedente;
- In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione;
- Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto;
- L'aggiudicazione in sede di gara si intende provvisoria ed è soggetta all'approvazione del procedimento di gara da parte del competente responsabile previa acquisizione d'ufficio della documentazione finale comprovante la veridicità delle dichiarazioni del concorrente provvisoriamente aggiudicatario. La mancata produzione delle certificazioni richiedibili per legge nonché le dichiarazioni mendaci daranno luogo alle conseguenze di legge.

12) Pubblicità e documentazione di gara

Il presente avviso e i relativi allegati sono visibili ed acquisibili nella sezione Amministrazione trasparente del sito internet del Comune di Toscolano Maderno all'indirizzo www.comune.toscolanomaderno.bs.it – sezione bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio, nonché presso il Comune di Toscolano - Ufficio Patrimonio, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì.

Le richieste di chiarimenti, che dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana, vanno inviate via pec, alla mail protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it o in forma cartacea all'Ufficio Protocollo entro le ore 10:00 del giorno/2025. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno tre giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul sito internet del Comune nella sezione suddetta.

13) Riservatezza dei dati e Accesso agli atti

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE, si informa che i dati forniti dai concorrenti nel procedimento di gara saranno oggetto di trattamento da parte del Comune di Toscolano Maderno (titolare del trattamento) nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per i procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti. Il trattamento è svolto per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico.



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Il Comune ha nominato il proprio Responsabile della protezione dei dati che si può contattare via mail a rpd@comune.toscolanomaderno.bs.it

I dati raccolti sono conservati per cinque anni dalla conclusione della gara.

I dati possono essere comunicati nell'ambito di eventuali richieste di accesso.

I terzi che effettuano trattamenti sui dati personali per conto del Comune sono Responsabili del trattamento e si attengono a specifiche istruzioni.

I dati non sono trasmessi fuori dall'Unione Europea.

L'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi e la limitazione del trattamento. In alcuni casi, ha, inoltre, il diritto di opporsi al trattamento dei dati personali. Può esercitare tali diritti rivolgendosi al Responsabile della protezione dei dati all'indirizzo rpd@comune.toscolanomaderno.bs.it

L'interessato ha, infine, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Il Responsabile dell'Area
Patrimonio, Demanio e Manutenzione del Territorio
Dott. Francesco Sandri

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e firma autografa)