



COMUNE DI ADRO

Provincia di Brescia

SETTORE TECNICO

Ufficio Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI

LA RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 19 dicembre 2024 avente ad oggetto "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE 2025 – 2027 E NOTA DI AGGIORNAMENTO AL D.U.P. (DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE) 2025 – 2027 è stato approvato il Piano delle Alienazioni 2025;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 31 luglio 2025 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2026-2028";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29 settembre 2025 avente ad oggetto "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE 2025 – 2027 E NOTA DI AGGIORNAMENTO AL D.U.P. (DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE) 2025 – 2027 è stato integrato il Piano delle Alienazioni 2025;
- la determinazione n. 381 del 26/11/2025;

RENDE NOTO

Che il giorno **lunedì 12 gennaio 2026 alle ore 10:00**, in Adro, presso la residenza municipale in via Tullio Dandolo, n. 55, si procederà mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete al rialzo, all'alienazione degli immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Adro, qui di seguito identificati:

LOTTO N° 1 – AREA IN VIA ANGELO CANOSSO – VIA SOLE DELLE ALPI

L'area in oggetto è ubicata in via Angelo Canossi prospiciente alla via Sole delle Alpi, distinta al foglio nr. 28 mappali 404 (mq 1.263) e 405 (mq 52) del NCTR delle dimensioni di circa complessivi mq 1.315. È una porzione di area libera nello stato di fatto adibita a verde inutilizzato, posto a confine con alcune abitazioni private e in adiacenza alle pubbliche vie.

UBICAZIONE	Foglio	Mappale	Sup. mq	Zone PGT	
Via Angelo Canossi – via Sole delle Alpi	28	404	1.315,00	VIGENTE	VARIANTE PdA
		405		Zona RC - Tessuto residenzial e prevalente consolidat o e parte in zona E1 agricola produttiva	Zona RC - Tessuto residenzial e prevalente consolidat o e parte in zona E1 agricola produttiva

Prezzo a base d'asta: € 221.200,00

Deposito cauzionale € 22.120,00 (10% prezzo a base d'asta)

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

I partecipanti alla gara dovranno far pervenire un plico **chiuso e debitamente controfirmato sui lembi di chiusura**, recante all'esterno in modo chiaro e ben leggibile il nominativo del mittente e la seguente dicitura:

OFFERTA PER L'ACQUISTO DI AREA SITA IN ADRO "LOTTO N° 1" – ASTA PUBBLICA DEL **GIORNO 12/01/2026**.

Tali plichi dovranno pervenire, pena esclusione dell'offerta, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09/01/2026:

- a mezzo consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Adro, via Tullio Dandolo, n. 55
- a mezzo posta raccomandata A/R ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, a rischio del mittente, che sarà accettata solo se il plico, predisposto nel modo descritto, perverrà al protocollo del Comune di Adro.

Le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso d'asta verranno escluse dalla gara. Le offerte inviate per posta e/o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo (oltre il termine sopra indicato), non sono ammesse a reclami.

Via Tullio Dandolo 55, 25030 Adro (BS) – P.IVA/C.F.: 82000850170 -www.comune.adro.bs.it
Tel. 0307454339 – ufficiotecnico@comune.adro.bs.it - comunediadro@cert.legalmail.it

Il recapito della busta rimane a esclusivo rischio del mittente, per cui l'amministrazione aggiudicatrice non assume responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo la busta medesima non venga recapitata in tempo utile.

PRECISAZIONI

Gli immobili sopra descritti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, anche se non indicati nella descrizione.

Lo stato degli immobili sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

L'alienazione disposta con questo bando viene effettuata ai sensi dell'articolo 1488 del Codice civile.

I valori sono stati determinati al solo scopo della formazione dei prezzi a base d'asta, restando l'amministrazione alienante sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Il Comune di Adro venditore garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e resta esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Sono a carico degli aggiudicatari tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti il trasferimento della proprietà, nessuna esclusa, vigenti al momento della stipula dell'atto di compravendita, ivi comprese le spese di frazionamento (se dovuto) anche se eseguito a cura del Comune.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene nel suo valore e in tutte le sue parti.

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti che non incorrono nelle incapacità previste dall'articolo 32-quater del codice penale. Fermo il disposto del precedente comma, l'amministrazione comunale ha piena e insindacabile facoltà di escludere dall'asta qualsiasi concorrente senza che l'escluso possa reclamare indennità di sorta, né pretendere che gli siano rese note le ragioni dell'esclusione.

DEPOSITO CAUZIONALE — CAPARRA CONFIRMATORIA

Per essere ammessi all'asta pubblica gli interessati devono costituire, prima della presentazione dell'offerta, un deposito a titolo cauzionale, pari al 10% [dieci percento] dell'importo a base d'asta del lotto. Tale deposito dovrà essere effettuato esclusivamente con bonifico bancario presso la Tesoreria dell'Ente – **Gruppo Crédit Agricole Italia S.p.A. (coordinate bancarie IBAN: IT 62P 06230 53990 000015046205 – ABI: 06230, CAB: 53990, n° conto 000015046205).**

Il deposito cauzionale costituisce, per l'aggiudicatario, anticipo del prezzo dovuto e costituirà, ai sensi dell'art. 1385 c.c., caparra confirmatoria. La somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà comunque introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario ovvero qualora lo stesso non si presenti alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile nel giorno fissato.

Per i soggetti non aggiudicatari la cauzione è da intendersi automaticamente svincolata alla data del rogito a favore dell'aggiudicatario.

DOCUMENTAZIONE PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.

Il plico predetto deve contenere i seguenti documenti:

- A. *Allegato "A"* Domanda di partecipazione all'asta sulla quale dovrà essere apposta marca da bollo da € 16,00;
- B. *Allegato "B"* Dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 s.m.i., con sottoscrizione del titolare o di un legale rappresentante, accompagnata da copia fotostatica, anche non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore, resa sotto la personale responsabilità del dichiarante, attestante quanto segue:

- PER PERSONE FISICHE

1. di essere pienamente capace di contrarre con la pubblica amministrazione e che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità ovvero sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti;
2. l'assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 s.m.i.;
3. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno alla Stato o della Comunità che incidono sulla moralità

professionale ovvero sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;

- PER LE IMPRESE [PERSONE GIURIDICHE]

1. l'iscrizione al registro imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. L'attestazione del possesso del requisito dovrà indicare:

— il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., la sede della C.C.I.A.A., la descrizione dell'attività risultante dal registro; in alternativa il numero di iscrizione ad analogo registro di altro Stato membro U.E; nel caso il numero di iscrizione all'Albo Nazionale degli enti cooperativi: la data di iscrizione, la forma giuridica, la durata della ditta/data termine;

— i dati identificativi [anagrafici e di residenza] relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza [titolari, soci, amministratori] e dei direttori tecnici dell'impresa concorrente al momento della presentazione dell'offerta;

2. che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o nei cui riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

3. l'assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 s.m.i.;

4. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno alla Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale ovvero sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;

5. che nei confronti dell'impresa non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9 — comma 2, lettera c) — del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

L'amministrazione comunale procederà alla verifica, in capo all'aggiudicatario, dei requisiti dichiarati;

C. caparra confirmatoria pari al 10% [dieci per cento] del prezzo base del lotto oggetto dell'offerta. Per i soggetti non aggiudicatari la cauzione è da intendersi

automaticamente svincolata alla data del rogito a favore dell'aggiudicatario. La mancata allegazione della documentazione comprovante la costituzione della cauzione comporterà l'esclusione dalla gara;

- D. Eventuale procura, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata [in originale o copia autentica] nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo mandatario;
- E. *Allegato "C"* Offerta economica, redatta in lingua italiana e compilata;

L'offerta, sulla quale dovrà essere apposta marca da bollo da € 16,00, deve essere sottoscritta, per esteso e con firma leggibile, su ogni foglio dal concorrente ovvero dal legale rappresentante della società o consorzio o mandatario in caso di riunione di imprese; in caso di associazioni di imprese e/o consorzi non ancora formalmente costituiti, l'offerta deve essere sottoscritta dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento e/o consorzio. In caso di offerta congiunta fra più soggetti, l'offerta deve riportare tutti i nominativi ed essere firmata da ognuno di essi.

L'offerta non può presentare correzioni se non espressamente confermate e sottoscritte.

Qualora vi sia discordanza nell'offerta economica tra i valori in cifre e quelle in lettere, prevale il valore indicato in lettere.

La mancata osservanza delle disposizioni precedenti comporterà l'esclusione dalla gara.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta in oggetto sarà aggiudicata con il sistema delle offerte segrete di cui all'articolo 11 del Regolamento per l'alienazione e valorizzazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Adro, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 17.06.2021 (pubblicata sul sito Internet www.comune.adro.bs.it). L'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso, apre i pieghi in presenza dei concorrenti e legge ad alta voce le offerte. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta. Le offerte non potranno pertanto essere inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

Non sono ammesse offerte parziali, indeterminate o condizionate.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

1. è ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti che sono comunque solidalmente obbligati nei confronti dell'amministrazione. In caso di aggiudicazione, qualora non indicato diversamente dagli stessi prima della stipulazione dell'atto notarile, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti;
2. sono ammesse offerte per procura, che dovrà essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'offerta, l'aggiudicazione e il contratto si intenderanno, in questo caso, fatte dalla persona mandante, rappresentata dal mandatario e qualora presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. sono ammesse le offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo, entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede di asta. Unitamente a detta comunicazione il terzo nominato deve presentare tutta la comunicazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano, comunque, solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

L'aggiudicatario, al momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando, l'amministrazione incasserà il deposito a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza. In tale caso, l'amministrazione avrà la facoltà di aggiudicare l'asta al migliore offerente che segue in graduatoria.

Il Comune di Adro rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di compravendita e, pertanto, l'amministrazione potrà, fino a quel momento e per esigenze di interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o PEC e restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e indennizzo.

MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'asta pubblica sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida. L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia di importo pari o superiore a quello fissato nell'avviso d'asta.

Qualora due o più concorrenti abbiano formulato offerte di uguale importo si procederà nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23/05/1924, n. 827, ossia con licitazione fra essi soli, se presenti, ovvero nel caso di assenza o di rifiuto a presentare ulteriori offerte, sarà la sorte a decidere chi debba essere l'aggiudicatario.

Non saranno prese in considerazione offerte in ribasso.

Nella seduta di asta pubblica si procederà alla formazione della graduatoria e all'aggiudicazione provvisoria.

Dell'aggiudicazione dell'asta sarà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto notarile al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si impegna a versare quanto offerto, al netto della cauzione provvisoria, alla stipula dell'atto notarile.

PAGAMENTO E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Il pagamento a saldo del prezzo di vendita dovrà essere effettuato in unica soluzione prima del rogito dell'atto di compravendita (il verbale d'asta non costituisce titolo per il trasferimento della proprietà).

La stipulazione dell'atto notarile dovrà avvenire indicativamente entro tre (3) mesi dal giorno dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà fornire copia dell'avvenuto pagamento.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità il deposito cauzionale del primo classificato e procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

DISPOSIZIONI VARIE.

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni sopra

riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

- Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine stabilito dall'Ente comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra.
- Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.
- Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme disciplinanti l'alienazione dei beni immobili patrimoniale dello Stato di cui al R.D.23/05/1924, n. 827.
- I documenti dell'asta, necessari per produrre l'offerta, sono consultabili sul sito internet: <http://www.comune.adro.bs.it> .
- Informazioni in merito ai documenti dell'asta possono essere richieste al Settore Tecnico del Comune – e-mail: ufficiotecnico@comune.adro.bs.it .
- La Responsabile del Procedimento è la Responsabile del Settore Tecnico Arch. Silvia TONINELLI;

Ai sensi della normativa vigente, 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 affidamento di cui trattasi.

La Responsabile

Settore Tecnico

(Arch. Silvia TONINELLI)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa