



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

Edolo, lì 28 agosto 2025, prot. 8336

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PROCEDURA APERTA (IMPORTO A BASE DI GARA: EURO 250.000,00)

Il Responsabile dell'area Demografico Amministrativa

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 27/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025-2028, nella quale veniva approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP);
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 025 del 20/03/2025 i responsabili di Area sono stati autorizzati alla gestione del Piano esecutivo di Gestione (P.E.G.);
- determinazione n° 58 del 25 agosto 2025 ad oggetto: Alienazione di fabbricato di proprietà comunale – Determina a contrattare - Approvazione bando di gara.

RENDE NOTO

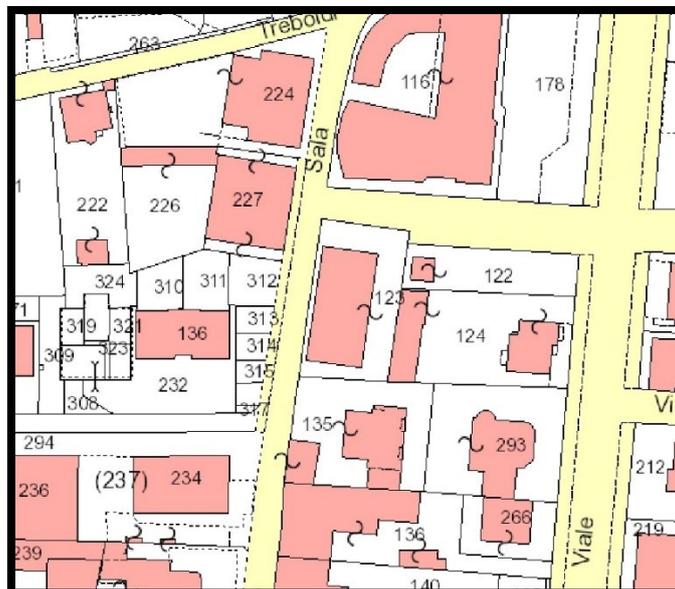
Che alle ore 10:30 del giorno 29 settembre 2025 presso la residenza comunale, si procederà all'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Edolo (BS) in via Sala 19,21,23 – Ex Caseificio.

Secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta.

1. DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO 08. Unità immobiliare sito nel Comune di EDOLO (BS), via Sala 91,21,23 sez. NCT foglio 57 mappale 123 Cat. D/1 Rendita 906,38 -Trattasi di edificio su 3 piani, piano sottostrada adibito a cantine e centrali termiche, piano terra adibito a stanze e depositi e sottotetto inagibile. Area esterna adibita a giardino.

IMPORTO A BASE DI GARA: EURO 250.000,00





COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di EDOLO è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali ed attuativi:

- Deliberazione di C.C. n. 23 del 04/10/12 - Approvazione definitiva P.G.T.

Gli elaborati grafici ed amministrativi di tali strumenti di pianificazione urbanistica, compresi gli atti di rispettiva approvazione, sono visionabili on-line al link https://www.comune.edolo.bs.it/pagine/pianificazione_territorio/pgt/

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE URBANISTICA N.1 - APPROVATA 03/01/2018

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Azzonamento

- Servizi (93.6%)
Norme tecniche di attuazione - Art. 45
- B1 - Aree residenziali ad alta densità (5.7%)
Norme tecniche di attuazione - Art. 59
Norme tecniche di attuazione - Art. 64
- Aree destinate alla viabilità - Viabilità urbana (0.7%)
Norme tecniche di attuazione - Art. 49
Norme tecniche di attuazione - Art. 74
- Centro abitato esistente - Edolo (100%)
- Classi di fattibilità geologica
Classe di fattibilità 2 - Area urbanizzata in posizione marginale rispetto a dissesti e/o ad aree a pericolosità media o elevata (100%)
Norme tecniche di attuazione - Art. 23
Norme tecniche di attuazione - Art. 24
- Classi di sensibilità paesaggistica
Classe 2 - Sensibilità bassa (100%)
- Dissesti PAI
Cn - Conoidi - Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta da opere di difesa (100%)
- Edifici di particolare valore storico e/o architettonico
Edifici di particolare valore storico e/o architettonico - Grado 2 (44.8%)
- Immobili vincolati
Immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10 D.Lgs. 42/2004 - Ex caseificio (90.8%)
- Norme tecniche di attuazione - Art. 22
Pericolosità sismica locale
Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre (100%)
Norme tecniche di attuazione - Art. 23
Z4 - >Fa (R.L.)* (100%)
Norme tecniche di attuazione - Art. 23

Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato al n. 1 è fissato in € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 da confrontarsi con il prezzo base.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti o da costituire.

La vendita si intende fatta a corpo e non a misura.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

4. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al **10% (€ 25.000,00)** dell'importo a base di gara da presentare mediante:

- versamento alla Tesoreria del Comune di EDOLO (CONTO TESORERIA COMUNE DI EDOLO - BANCA POPOLARE DI SONDRIO - FILIALE DI EDOLO. IT06 0056 9654 4700 0001 2374 X45).
- Assegno circolare intestato al comune di Edolo
- Garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'art. 8-ter, co. 1, del Decreto-Legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 febbraio 2019, n. 12, conformi alle caratteristiche stabilite dall'Ag.I.D. con il provvedimento di cui all'art. 26, comma 1.

Detta cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta o scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Edolo (BS) sito in Largo Mazzini 1 un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura a seconda dell'immobile per cui si partecipa:

“Offerta per asta pubblica per vendita immobile del giorno 29/09/2025 relativa al LOTTO N. 08”

E' possibile che un unico soggetto possa partecipare all'asta per entrambi i beni immobili, ma sempre con buste ed offerte separate.

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo entro le ore 09.00 del giorno 29/09/ 2025.



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:

A) **Una busta chiusa (Busta A)** sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI" contenente:

1. Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell'accettazione delle condizioni in esso contenute;
2. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **persona fisica** dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata dal documento d'identità, con la quale dichiara di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello Allegato B.
3. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **ditta individuale** la persona che ne ha la rappresentanza, dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale la stessa attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato; la persona che ne ha la rappresentanza dovrà dichiarare di non aver riportato condanne penali e che non esistono a suo carico procedimenti penali in corso, come da modello Allegato C.
4. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **società commerciale** (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso, come da modello Allegato D.
5. Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base di gara, o assegno circolare del valore pari al 10% del prezzo a base di gara, o polizza fidejussoria del valore pari al 10% del prezzo a base di gara

B) **Una busta chiusa (Busta B)**, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di EDOLO come da modello di offerta, Allegato A.



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

In caso di discordanza tra l'offerta in cifra e ed in lettere prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere formulata con aumento percentuale del prezzo posto a base d'asta per ciascun lotto.

Potrà essere formulata offerta per uno o più lotti.

In caso di più concorrenti per i medesimi lotti sarà preferita l'offerta cumulativa.

RIEPILOGO PRESENTAZIONE OFFERTE

BUSTA GRANDE – Tale plico, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la dicitura a seconda dell'immobile per cui si partecipa:

“Offerta per asta pubblica per vendita immobile del giorno 29/09/2025 relativa al LOTTO N. 08”

Nella busta grande dovranno essere inserite:

BUSTA A, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente i documenti e il deposito cauzionale.

BUSTA B, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta;

N.B. Qualora si intenda esprimere l'offerta per più di un immobile si dovrà provvedere, a pena l'esclusione, alla presentazione di una Busta Grande, una busta A ed una busta B per ciascuna offerta.

6. CELABRAZIONE DELLA GARA

La gara sarà celebrata il giorno 05/05/2025 con inizio delle operazioni alle ore 10:30 presso il Municipio di Edolo – Largo Mazzini 1, al piano primo del palazzo municipale.

Si procederà, senza soluzione di continuità, allo svolgimento delle operazioni di gara di tutti i beni immobili oggetto di incanto.

7. PROCURE – AVVERTENZE - ESCLUSIONI

Saranno ammesse all'asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliorìa. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, ben conosce l'immobile.

La mancata od incompleta documentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

correzioni, la mancanza di una fotocopia di un documento in corso di validità da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

8. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede l'asta, procederà all'apertura delle offerte che verranno lette ad alta voce. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore.

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta. Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria. L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia, entro 90 gg. dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia.

Tutte le spese d'asta, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario. L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato dal Responsabile del servizio Amministrativo in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente. Tutte le spese notarili, catastali e relative all'applicazione dell'IVA ai sensi di legge saranno a carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2.

Presso l'Ufficio Tecnico Manutentivo nei giorni ed orari d'ufficio (il lunedì e il giovedì dalle 09:00 alle 12:00) sono consultabili:

- bando d'asta



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

- le perizie di stima
- gli atti accessori e complementari inerenti ai precedenti elementi.

Il presente Bando sarà pubblicato sul sito Internet del Comune.

9. DIRITTO DI PRELAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA

- L'immobile oggetto di alienazione è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- Conseguentemente, l'aggiudicazione definitiva rimane subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del medesimo decreto legislativo.
- Ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, l'Amministrazione Comunale, una volta intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, provvederà a darne immediata comunicazione alla Soprintendenza, trasmettendo copia integrale del verbale di gara, dell'offerta aggiudicataria e di ogni altro documento utile.
- La Soprintendenza, ricevuta la comunicazione, avrà a disposizione 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricezione per esercitare il diritto di prelazione, mediante dichiarazione notificata al Comune e all'aggiudicatario, con la quale subentrerà, alle medesime condizioni economiche dell'aggiudicazione, nella posizione di acquirente.
- ***In caso di esercizio della prelazione, l'aggiudicatario decade automaticamente da ogni diritto acquisito con la partecipazione all'asta, senza possibilità di rivalsa o richiesta di risarcimento nei confronti del Comune di Edolo, rimanendo a proprio carico le sole spese sostenute per la partecipazione alla gara (cauzione provvisoria che sarà restituita).***
- Qualora la Soprintendenza non comunichi nei termini la volontà di esercitare la prelazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva ed efficace, e si procederà alla stipula dell'atto di compravendita con l'aggiudicatario, alle condizioni stabilite nel bando e nel disciplinare.

10. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestato l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo offerto da rilasciare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di EDOLO Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

11. TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. 196/2003)

Referente dell'Ufficio Patrimonio/Tecnico Comunale: BOSIO geom. MANOLO, Tel 0364773037
E-mail manolo.bosio@comune.edolo.bs.it



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

Allegati:

- A) Modello offerta
- B) Autodichiarazione per persone fisiche
- C) Autodichiarazione per ditta individuale
- D) Autodichiarazione per società
- E) Planimetrie Catastali e fotografie dell'immobile

Il Responsabile dell'Area
Demografico Manutentiva
dott. Luca Masneri

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.