CITTA' di ERBUSCO

Area Tecnica

Via Verdi n. 16 – CAP 25030 - tel. 030/77.67.344 – fax 030/77.67.302
C.F. 00759960172 – P. IVA 00577180987 - E-mail: ufficiotecnico@comune.erbusco.bs.it
Posta elettronica certificata: comune.erbusco@pec.regione.lombardia.it web: www.comune.erbusco.bs.it

DISCIPLINARE DI GARA PER ALIENAZIONE BENE IMMOBILE MEDIANTE ASTA PUBBLICA (PUBBLICO INCANTO)

procedura: asta pubblica ad unico incanto ex articoli 63 e seguenti del R.D. n. 827 del 1924
criterio: prezzo migliore mediante offerte segrete ex articolo 73, lettera c), R.D. n. 827 del 1924

AREA COMUNALE - via Costa Sopra - foglio 8 Mappali 727, 320

PARTE PRIMA
PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E AGGIUDICAZIONE

1. Modalità di presentazione dell'offerta

a) il plico contenente la busta dell'offerta e la documentazione richiesta dal bando di gara e descritta nel seguito, deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, anche con autopresentazione di cui all'articolo 8 decreto legislativo n. 261 del 1999, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio di cui al **punto 4.4) del bando di gara** e all'indirizzo di cui al **punto 1.1) del bando di gara**;

b) è facoltà del concorrente la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine perentorio, allo stesso indirizzo, tutti i giorni non festivi, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 12:30;

c) in caso di consegna con metodo diverso dal servizio postale farà fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione;

d) il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; l'Amministrazione alienante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico;

e) **il plico deve recare all'esterno le indicazioni relative all'oggetto della gara e al giorno di scadenza della medesima : "AVVISO PUBBLICO ALIENAZIONE AREA VIA COSTA SOPRA – FOGLIO 8 MAPP. 727.320"**;

f) il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura; la sigillatura del plico deve essere effettuata con ceralacca o nastro adesivo antistrappo; per lembi di chiusura si intendono quelli incollati dal concorrente dopo l'introduzione del contenuto e non anche quelli preincollati meccanicamente in fase di fabbricazione delle buste;

g) la busta interna di cui al successivo Capo 3, contenente l'offerta deve essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con le modalità di cui alla precedente lettera f).

2. Contenuto del plico di invio all'esterno alla busta dell'offerta

2.1. Documentazione e cauzione

Ai sensi del **punto 3.2.1) del bando di gara**, nel plico di invio, ma esterno alla busta dell'offerta, deve essere inserita la seguente documentazione:

a) dichiarazione con la quale l'offerente indica le proprie generalità, la residenza o sede legale, il numero di codice fiscale e, se operatore economico, il numero di partita I.V.A.;

b) dichiarazioni sostitutive, ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con le quali - in relazione alle condizioni soggettive di ammissione - il concorrente dichiara:

   b.1) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né di avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

   b.2) l'assenza di misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge n. 1423 del 1956;

   b.3) l'assenza delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge n. 575 del 1965;

   b.4) l'assenza di sanzioni ostative di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), anche cautelari ai sensi dell'articolo 45, del decreto legislativo n. 231 del 2001;

   b.5) qualora l'offerente sia una persona giuridica o comunque strutturato in forma societaria o consortile, qualificazione giuridica dei poteri di firma dell'offerente come risultante dallo statuto, dai verbali di deliberazione o da altri atti idonei con i quali è stato attribuito il predetto potere;

c) una dichiarazione di responsabilità con la quale l'offerente dichiara di conoscere integralmente tutte le condizioni alle quali è stata indetta la gara ed è subordinata l'aggiudicazione, come esposte nel bando di gara, nel presente disciplinare di gara, nonché nei provvedimenti e nei documenti richiamati dai predetti atti, che accetta incondizionatamente e senza riserva alcuna e, in particolare, in relazione alle condizioni di cui alla Parte seconda, Capo 4.1, del presente disciplinare di gara;

d) una dichiarazione di consenso al trattamento dei dati, nei limiti di cui alla Parte Terza, Capo 5, del presente disciplinare di gara, ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 196 del 2003;

e) cauzione, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta indicato al **punto 3.1) del bando di gara**, costituita, a scelta dell'offerente, da:

   e.1) assegno circolare intestato alla Tesoreria del Comune di Erbusco;

   e.2) fideiussione rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria rilasciate da società di assicurazione redatta come prescritto al successivo Capo 2.3.

2.2. Formalità della documentazione

In relazione alla documentazione del Capo 2.1, si precisa quanto segue:

a) le dichiarazioni di cui al Capo 2.1, lettera b), devono essere corredate da copia semplice di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del sottoscrittore;

b) qualora l'offerente sia un operatore economico in forma societaria, le dichiarazioni di cui al Capo 2.1, lettera b), sub. b.2) e sub. b.3), devono riguardare tutte le persone fisiche titolari di responsabilità legale o di poteri contrattuali, come segue:

   - tutti i soci in caso di società di persone;
   - tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice;
   - tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società o consorzi;
   - il procuratore qualora l'offerta sia effettuata da quest'ultimo;

   è ammessa la facoltà di dichiarare le condizioni per conto terzi ai sensi dell'articolo 47, comma 2, del d.P.R. n. 445 del 2000, sotto la responsabilità del dichiarante;

c) le condizioni che precedono si intendono soddisfatte e le dichiarazioni di cui al Capo 2.1, lettere a), b), c) e d), si intendono rese con la corretta compilazione e la sottoscrizione dei modelli predisposti dall'Amministrazione alienante ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del d.P.R. n. 445 del 2000;

d) in caso di offerenti plurimi (più persone fisiche o giuridiche che presentano unitariamente un'unica offerta sottoscrivendola in solido) le dichiarazioni di cui al Capo 2.1, lettere a), b), c) e d), devono essere presentate da ciascun singolo offerente;

e) le dichiarazioni devono essere comprovate mediante esibizione dell'originale o della copia autentica della relativa documentazione probante a semplice richiesta dell'Amministrazione alienante e, in ogni caso, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria; ai sensi del combinato disposto degli articoli 71, 75 e 76 del d.P.R. n. 445 del 2000, in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti a verità il dichiarante decade dall'aggiudicazione e sono applicabili le sanzioni penali del caso.

2.3. Formalità della cauzione prestata mediante fideiussione

a) la fideiussione, redatta in conformità al presente disciplinare di gara, deve contenere le seguenti clausole esplicite:

a.1) rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile;

a.2) rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;

a.3) immediata operatività a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione alienante;

a.4) decorrenza non posteriore alla data di presentazione dell'offerta e validità del contratto di fideiussione tra fideiussore e contraente, non inferiore a 540 (cinquecentoquaranta) giorni a partire dalla stessa data, fermo restando che tale scadenza non è opponibile all'Amministrazione alienante per effetto della rinuncia di cui al precedente punto a.2);

a.5) in caso di offerenti plurimi (più persone fisiche o giuridiche che presentano unitariamente un'unica offerta, sottoscrivendola in solido), intestazione indicante tutti gli offerenti, obbligati in solido;

a.6) cessazione della validità, per l'aggiudicatario, alla stipula dell'atto notarile di trasferimento e del pagamento integrale dei beni;

a.7) pagamento delle somme garantite anche in caso di eventuale fallimento o di altra procedura concorsuale del garantito e suoi aventi causa da cui consegua revocatoria fallimentare;

a.8) mancato pagamento dei premi al fideiussore da parte dell'offerente non opponibile all'Amministrazione alienante;

b) agli offerenti non aggiudicatari la cauzione è restituita entro 45 (quarantacinque) giorni dalla conclusione dell'asta pubblica.

3. Contenuto della busta interna - Offerta economica

3.1. Contenuto dell'offerta economica

In questa busta deve essere contenuta **esclusivamente** l'offerta economica.

L'offerta è redatta mediante dichiarazione del prezzo offerto, utilizzando preferibilmente **il modello di cui all'allegato C** al presente disciplinare di gara, disponibile presso l'Amministrazione alienante e, comunque, inderogabilmente con i medesimi contenuti del predetto modello e secondo le seguenti modalità:

a) indicazione del prezzo offerto, **in cifre e in lettere**, per il bene individuato al **punto 2.2) del bando di gara**;

b) ai sensi dell'articolo 72, secondo comma, del R.D. n. 827 del 1924, in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e il prezzo indicato in lettere sarà tenuto in considerazione il prezzo offerto nella misura più vantaggiosa per l'Amministrazione alienante;

c) non è ammessa l'offerta di prezzo pari a quello a base d'asta né prezzo inferiore a quello a base d'asta, come indicato al **punto 2.3) del bando di gara**;

d) l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che ha offerto il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione alienante.

3.2. Formalità dell'offerta economica

a) il foglio dell'offerta, **in bollo**, è sottoscritto dal legale rappresentante del concorrente o da altro soggetto avente i medesimi poteri, come risultante dalla documentazione presentata ai sensi del precedente Capo 2;

b) in caso di offerenti plurimi (più persone fisiche o giuridiche che presentano unitariamente un'unica offerta, sottoscrivendola in solido) l'offerta unitaria deve essere sottoscritta da tutti i singoli offerenti;

c) non sono ammesse correzioni, abrasioni, cancellazioni o altre manomissioni del prezzo indicato in lettere, salvo che esse siano esplicitamente confermate a margine con la firma del sottoscrittore o dei sottoscrittori ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

4. Cause di esclusione

a) sono escluse, senza che si proceda all'apertura del plico di invio, le offerte:

a.1) pervenute dopo il termine perentorio di cui al **punto 4.4) del bando di gara**, indipendentemente dall'entità del ritardo e 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 in tempo utile;

a.2) con modalità di chiusura e di confezionamento, compresi i sigilli e le sigle sui lembi del plico di invio, difformi da quanto prescritto dagli atti di gara;

a.3) il cui plico di invio presenti strappi o altri segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza;

b) sono escluse dopo l'apertura del plico d'invio, senza che si proceda all'apertura della busta interna contenente l'offerta economica, le offerte:

b.1) mancanti della busta interna dell'offerta;

b.2) la cui busta interna presenti modalità di chiusura e di confezionamento, compresi i sigilli e le sigle sui lembi, difformi da quanto prescritto dagli atti di gara;

b.3) la cui busta interna presenti strappi o altri segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza;

b.4) contenenti direttamente il foglio dell'offerta fuori dalla busta interna e che renda palese l'entità dell'offerta senza l'apertura della predetta busta interna;

b.5) carenti di una o più di una delle dichiarazioni richieste quand'anche una o più d'una delle certificazioni o dichiarazioni mancanti siano rinvenute nella busta interna che venga successivamente aperta per qualsiasi motivo;

b.6) con una o più di una delle dichiarazioni richieste recanti indicazioni errate, insufficienti, non pertinenti, non veritiere o comunque non idonee all'accertamento dell'esistenza di fatti, circostanze o requisiti per i quali sono prodotte; oppure non sottoscritte dal soggetto competente;

b.7) non corredate da cauzione o con una cauzione in misura insufficiente, intestata ad altro soggetto, con scadenza anticipata rispetto a quanto previsto dagli atti di gara, carente anche di una sola delle clausole prescritte dagli atti di gara; in caso di offerenti plurimi, con cauzione senza l'indicazione di tutti i medesimi offerenti;

c) sono escluse, dopo l'apertura della busta interna contenente l'offerta economica, le offerte:

c.1) mancanti della firma del soggetto competente ad impegnare l'offerente o, in caso di offerenti plurimi, della firma anche di uno solo di essi;

c.2) mancanti dell'offerta in lettere;

c.3) che rechino l'indicazione di offerta alla pari o in misura inferiore rispetto al prezzo a base di gara;

c.4) che rechino, in relazione all'indicazione del prezzo offerto in lettere segni di abrasioni, cancellature o altre manomissioni, che non siano espressamente confermate con sottoscrizione a margine o in calce da parte dell'offerente;

c.5) che contengano condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti subordinata oppure integrazioni interpretative o alternative dei metodi e dei criteri di offerta previsti dagli atti dell'Amministrazione alienante;

d) le cause di esclusione di cui ai punti b.5), b.6) e b.7), in caso di offerenti plurimi, operano per ciascuno di essi anche singolarmente e, in tal caso, comportano l'esclusione dell'offerta nel suo insieme.

5. Criterio di aggiudicazione

a) l'aggiudicazione avviene con il criterio del prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione alienante, come indicato nell'offerta economica ai sensi dei precedenti Capi 3.1 e 3.2;

b) ai sensi dell'articolo 65, primo comma, numero 10, del R.D. n. 827 del 1924, l'Amministrazione alienante procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;

c) in caso di offerte identiche, si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. n. 827 del 1924.

6. Svolgimento della gara

6.1. Fase iniziale di ammissione alla gara

a) il soggetto che presiede il seggio di gara, il giorno e l'ora fissati dal **punto 4.7) del bando di gara** per l'apertura dei plichi pervenuti, in seduta pubblica, dopo aver numerato progressivamente i plichi pervenuti nei termini, provvede a verificare:

   a.1) la correttezza formale e il confezionamento dei plichi;

   a.2) dopo l'apertura dei plichi non esclusi, la correttezza formale e il confezionamento delle buste interne contenenti l'offerta, dopo aver numerato progressivamente le buste in modo univoco con i relativi plichi; in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne dispone l'esclusione; diversamente appone all'esterno della busta dell'offerta la propria firma; quindi accantona le buste per l'offerta sul banco degli incanti;

b) il soggetto che presiede il seggio di gara, sulla base della documentazione contenuta nel plico, provvede inoltre a verificare l'adeguatezza della documentazione presentata, in relazione ai requisiti necessari alla partecipazione e ad ogni altro adempimento richiesto dal bando di gara, ivi compresa la correttezza della cauzione e delle diverse dichiarazioni e sottoscrizioni;

c) il soggetto che presiede il seggio di gara provvede a proclamare l'elenco dei concorrenti ammessi e, separatamente, di quelli eventualmente esclusi esponendo per questi ultimi le relative motivazioni; quindi procede direttamente all'apertura delle offerte.

6.2. Apertura delle offerte e formazione della graduatoria

a) il soggetto che presiede il seggio di gara, senza soluzione di continuità con la fase di ammissione, procede all'apertura di ciascuna busta dell'offerta economica presentata dagli offerenti non esclusi dalla gara e provvede a verificare:

   a.1) la correttezza formale delle sottoscrizioni e, in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne dispone l'esclusione;

   a.2) la correttezza formale dell'indicazione dell'offerta in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, l'assenza di abrasioni o correzioni non confermate e, in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne dispone l'esclusione;

b) il soggetto che presiede il seggio di gara procede inoltre:

   b.1) alla lettura, ad alta voce, dell'offerta espressa in lettere, da ciascun offerente ammesso;

   b.2) ad apporre in calce all'offerta la propria firma, o a far apporre la firma di uno dei componenti del seggio di gara; tale adempimento è effettuato anche per le offerte eventualmente escluse ai sensi della precedente lettera a).

6.3. Verbale di gara

Tutte le operazioni sono verbalizzate; sono altresì verbalizzate le motivazioni relative alle esclusioni.

I soggetti presenti all'apertura delle offerte, purché titolari di un'offerta oppure muniti di delega o procura da parte di un offerente, oppure dotati di rappresentanza legale come risultante dalle dichiarazioni presentate in sede di gara o appositamente esibita, possono chiedere di fare verbalizzare le proprie osservazioni; il soggetto che presiede il seggio di gara annota tali osservazioni, eventualmente allegando al verbale note scritte dell'offerente, qualora le giudichi pertinenti.

PARTE SECONDA
DESCRIZIONE DEI BENI IN ALIENAZIONE E CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE

1. Oggetto della vendita e descrizione dei beni in alienazione

L'immobile oggetto della vendita, della superficie complessiva di mq. **1735**, è quello di seguito individuato e descritto.

fg	Mapp.le	lotto	superficie	Richiedente/assegnatario	€. /mq.	Importo
8	727 320		1.735,00 mq	DA ASSEGNARSI CON AVVISO PUBBLICO	168 ,00 a base d'asta	**291.480,00 A base d'asta**
	Totale superficie			1735,00 mq		
	Destinazione urbanistica			Ambiti R1 Consolidati residenziali a media densità		
	Capacità edificatoria			**233,75 mq**		
	Disciplina urbanistica			Art. 18 NTA Piano delle Regole		
	Servitu' e vincoli			L'accesso all'area in oggetto deve avvenire dalla via Costa Sopra, secondo le modalità e il sedime indicato nello schema planimetrico allegato alla presente e precisamente: - Attraverso un'area in zona SP della larghezza massima di mt. 3,50 da stralciarsi dal mappale 726, lato est, disposta parallelamente al passaggio pedonale esistente che dovrà essere modificato come da schema allegato e che deve rimanere separato dal nuovo accesso mediante idonea cordolatura, della superficie di circa mq. 130,00, per la quale verrà istituita specifica servitù di transito pedonale e carraio e posa infrastrutture. A tale riguardo si precisa il nuovo accesso carrale dovrà mantenere il profilo esistente del terreno senza alterare la quota del terreno naturale che rimarrà di proprietà pubblica. -Contestualmente alla realizzazione del nuovo accesso carrale e alla modifica del passaggio pedonale esistente , dovrà essere ridefinita l'intersezione con la via Costa Sopra e realizzati n. 2 posti auto aggiuntivi come da schema planimetrico - L'accesso pedonale a detti lotti potrà avvenire oltre che dall'accesso previsto ed indicato nell'elaborato planimetrico, dal vialetto pubblico pedonale esistente in lato ovest. Entrambi gli accessi e tutte le modifiche indicate nell'elaborato planimetrico allegato nonché ogni altra opera di adeguamento e ripristino, dovranno essere realizzate interamente a cura spese ed onere dell'acquirente a scomputo del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e rimarranno di proprietà Comunale, sui quali ad opere eseguite e previa identificazione catastale verrà istituita servitù di passaggio a favore dei mappali oggetto di alienazione (727 e 320); L'accesso pedonale potrà avvenire su tali accessi ovvero dal vialetto pedonale esistente in lato ovest;		

		Il terreno viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli con servitù attive e passive apparenti;

Trattasi di una porzione di terreno più ampio, posto a monte della via Costa Sopra in località Erbusco, di fatto destinato a verde pubblico non attrezzato, che per la sua ubicazione, quasi interclusa da zone edificate non risulta funzionale per l'Amministrazione pubblica.

L'area è inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2018 in conformità all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133.

Gli allegati 1-2(mappa catastale e visure) forniscono una significativa rappresentazione dei luoghi utile per l'individuazione del bene oggetto di alienazione;

Il bene è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trova (ora e fino alla data del rogito), con ogni servitù passiva apparente e non apparente, come visto e piaciuto all'acquirente il quale, con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta integralmente lo stato rinunciando a qualsiasi verifica, garanzia o riserva di sorta nei confronti dell'Amministrazione Comunale alienante.

2. Condizioni:

La presente procedura di alienazione è definita e descritta nella deliberazione del G.C. n. 45 del 05.05.2026, ed il bene offerto in vendita è incluso nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni non strumentali alle funzioni istituzionali anno 2018", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13.07.2018.

1.1 Condizioni di fatto e di diritto:

1. l'area necessita di nuove opere di urbanizzazione primaria;

L'accesso all'area in oggetto deve avvenire dalla via Costa Sopra, secondo le modalità e il sedime indicato nello schema planimetrico allegato alla presente e precisamente:

Attraverso un'area in zona SP della larghezza massima di mt. 3,50 da stralciarsi dal mappale 726, lato est, disposta parallelamente al passaggio pedonale esistente che dovrà essere modificato come da schema allegato e deve rimanere separato dal nuovo accesso mediante idonea cordolatura, della superficie di circa mq. 130,00, per la quale verrà istituita specifica servitù di transito pedonale e carraio e posa infrastrutture. A tale riguardo si precisa il nuovo accesso carrale dovrà mantenere il profilo esistente del terreno senza alterare la quota del terreno naturale che rimarrà di proprietà pubblica.

Contestualmente alla realizzazione del nuovo accesso carrale e alla modifica del passaggio pedonale esisente, dovrà essere ridefinita l'intersezione con la via Costa Sopra e realizzati n. 2 posti auto aggiuntivi come da schema planimetrico.

L'accesso pedonale a detti lotti potrà avvenire oltre che dall'accesso previsto ed indicato nell'elaborato planimetrico, dal vialetto pubblico pedonale esistente in lato ovest.

Entrambi gli accessi e tutte le modifiche indicate nell'elaborato planimetrico allegato nonché ogni altra opera di adeguamento e ripristino, dovranno essere realizzate interamente a cura spese ed onere dell'acquirente a scomputo del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e rimarranno di proprietà Comunale, sui quali ad opere eseguite e previa identificazione catastale verrà istituita servitù di passaggio a favore dei mappali oggetto di alienazione (727 e 320);

Per tali aree l'amministrazione si rende sin d'ora disponibile, con successivo e separato atto, su richiesta dell'aggiudicatario, ad alienare la piena proprietà delle aree di cui ai punti a) e b) sopra descritte e destinate a passaggio.

L'accesso pedonale potrà avvenire su tali accessi ovvero dal vialetto pedonale esistente in lato ovest;

Il terreno viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli con servitù attive e passive apparenti e non;

3. Pagamento del prezzo

3.1. Modalità di pagamento del prezzo

Il pagamento del bene avviene in misura integrale all'atto di trasferimento, da rogarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione; qualora l'atto sia differito per espressa volontà del Comune nulla è dovuto all'aggiudicatario.

3.2. Invariabilità del prezzo

Il prezzo della compravendita è al netto sia di ogni onere fiscale, che resta comunque a carico esclusivo dell'acquirente, sia delle spese della procedura di vendita (articolo 1475 del codice civile).

L'entità del prezzo offerto e aggiudicato non potrà mai subire diminuzione avendone l'offerente ritenuto congruo e insuscettibile di rettifica il valore, in rapporto al bene alienando, siccome ben conosciuto e individuato in ogni suo aspetto.

In ogni altro caso non sarà comunque applicabile il disposto dell'articolo 1538 del codice civile.

4. Altre condizioni

4.1. Equiparazione tra domanda e offerta d'acquisto

La semplice presentazione della domanda equivale a tutti gli effetti di legge ad una proposta irrevocabile d'acquisto (articolo 1329 del codice civile) e produce l'esplicita conoscenza ed accettazione, incondizionata e irrevocabile, senza riserva alcuna, di tutte le clausole del bando di gara e del presente disciplinare di gara, nonché delle seguenti circostanze di fatto e di diritto:

a) lo stato di fatto e di diritto dell'immobile in alienazione, con esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità al riguardo;

b) la situazione urbanistica, catastale ed ipotecaria dell'immobile alienando, con esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità al riguardo (anche per il caso di difformità e di vincoli inespressi), anche con riferimento ad eventuali procedimenti sanzionatori amministrativi in applicazione degli articoli 33 e 40 della legge n. 47 del 1985 e degli articoli da 31 a 41 del d.P.R. n.380 del 2001, anche con riferimento a fatti e circostanze verificatisi prima dell'alienazione;

c) lo stato e l'estensione dell'area in oggetto, considerata a corpo e non a misura, con rinuncia ad ogni misurazione ed a ogni variazione catastale (anche per il caso di imprecisione o incertezza nei confini, imprecisioni nell'individuazione dei mappali nonché per la pendenza di contenziosi sul punto);

d) le condizioni del sottosuolo, per l'eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti (rimanendo a carico dell'acquirente ogni eventuale intervento di bonifica, messa in sicurezza, recupero ambientale e quant'altro necessario), nonché la presenza di scarichi, captazioni di acqua o depositi di rifiuti in assenza di autorizzazione o in difformità dalle autorizzazioni, con esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità al riguardo, anche con riferimento ad eventuali procedimenti sanzionatori amministrativi in applicazione degli articoli da 133 a 136, 255, comma 1, e 257, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006, anche con riferimento a fatti e circostanze verificatisi prima dell'alienazione;

e) le servitù, passive, attuali e potenziali, apparenti e non, continue e discontinue, gravanti sul bene alienando.

f) il prezzo offerto per l'acquisto, nella sua entità immodificabile secondo le prescrizioni di cui al Capo 3.2 e nella sua congruità ponderata ed accettata rispetto al valore del bene acquistando;

g) l'accollo di tutte le spese (nessuna esclusa) connesse sia alla vendita sia all'acquisto dell'immobile, compreso il frazionamento e l'individuazione catastale delle stesse, con esonero dell'Amministrazione alienante da qualsiasi esborso in merito;

h) l'accollo di tutte le imposte (nessuna esclusa) conseguenti all'acquisto dell'immobile, anche per il caso di normative sopravvenute rispetto alla data della presentazione della domanda;

i) la facoltà dell'Amministrazione alienante, per motivate e comunque insindacabili ragioni, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del rogito, di sospendere o non dar corso

ulteriore agli atti della procedura (senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa in contrario e senza diritto ad alcun indennizzo);

l) l'esonero dell'Amministrazione alienante da ogni responsabilità e garanzia per la procedura finalizzata all'aggiudicazione e per la vendita dell'immobile, con espressa rinunzia ad ogni azione o pretesa nei confronti dell'alienante per qualsiasi motivo o ragione

m) la possibilità di aggiudicare la presente asta anche in presenza di una sola offerta valida;

4.2. Inadempimenti dell'aggiudicatario

Qualora per qualsiasi motivo (anche per caso fortuito o di forza maggiore) l'aggiudicatario non provveda al versamento degli importi fissati ovvero non si presenti alla stipula del rogito o si rifiuti di sottoscriverlo nella data fissata ovvero abbia reso dichiarazioni false o inesatte tali da invalidare l'acquisto, l'Amministrazione alienante ne può pronunciare la decadenza dall'aggiudicazione con diritto di incamerare a titolo di risarcimento un importo pari alla cauzione prestata (fatto salvo il maggior danno), senza che l'inadempiente decaduto possa avanzare reclami o pretendere alcunché al riguardo.

Nel caso di rinuncia all'acquisto da parte dell'aggiudicatario o di mancata stipula del contratto per cause ad esso imputabili o di mancato pagamento integrale del prezzo e delle imposte ai sensi di legge, entro il termine essenziale di cui al Capo 3, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, e l'Amministrazione alienante avrà diritto di incamerare, a titolo di penale, i depositi cauzionali versati o di escutere le garanzie prestate, salvo il diritto al risarcimento del danno.

4.3. Offerta per persona da nominare

Qualora l'offerta sia presentata per persone da nominare, ai sensi del punto 3.2.3), lettera b), del bando di gara, nel termine essenziale, nell'esclusivo interesse della Amministrazione alienante, di 3 (tre) giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà nominare la persona o le persone per la quale ha agito e attestare che è garante e solidale della medesima mediante apposita dichiarazione resa con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, ai sensi dell'articolo 1402 del codice civile.

Qualora l'aggiudicatario non renda tale dichiarazione entro il termine o in contrasto con le modalità prescritte ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona nominata non accetti l'aggiudicazione, lo stesso sarà considerato a tutti gli effetti come vero e unico aggiudicatario, con i conseguenti diritti ed obblighi derivanti dalla aggiudicazione.

Sono ad esclusivo carico dell'offerente oneri, costi e spese relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale, ivi comprese le conseguenze di natura fiscale e tributaria relative alla nomina e ai termini per la nomina stessa.

L'aggiudicatario potrà intestare la proprietà dell'area in oggetto a se o società/istituto bancario, finanziario o di leasing;

4.4. Riserva di aggiudicazione

L'Amministrazione alienante si riserva, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto di compravendita, la facoltà di sospendere o di non dare corso ulteriore agli atti della procedura di vendita, così come di revocare l'aggiudicazione, senza che i partecipanti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa al riguardo, fermo restando unicamente l'obbligo alla restituzione delle cauzioni a procedura conclusa. Gli interessati non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione alienante per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura.

In tutti i casi, è esclusa ogni garanzia, di qualsiasi tipo, in capo all'Amministrazione alienante, intendendosi la vendita convenuta a rischio e pericolo del compratore (articolo 1488, secondo comma, del codice civile) e quindi convenendosi inapplicabili le azioni previste dagli articoli 1487,

1490, 1491 e 1492 del codice civile ed in generale la responsabilità del venditore per il contratto di compravendita. Mai e per qualsiasi ragione i partecipanti o l'aggiudicatario potranno avanzare pretese o accampare diritti di sorta nei confronti dell'Amministrazione alienante.

4.5. Documentazione disponibile

La documentazione, disponibile e liberamente consultabile presso il responsabile del procedimento negli uffici dell'Amministrazione alienante, comprensiva della deliberazione di cui al Capo 2.1 del bando di gara e relativi allegati, è ritenuta dagli offerenti sufficiente ed esaustiva ai fini della formulazione delle proprie offerte; in ogni caso è responsabilità degli offerenti verificare ogni informazione, documentazione, atto, condizione, circostanza, ancorché non risultante dalla predetta documentazione, al fine della formulazione delle proprie offerte; anche a tale scopo essi riconoscono espressamente che la dichiarazione di cui alla Parte Prima, Capo 2.1, lettera c), del presente disciplinare di gara, è rilasciata nella piena consapevolezza e dopo aver preso atto anche della presente clausola.
Per approfondire la valutazione circa la capacità edificatoria dell'area ed il rispetto dei parametri urbanistici ad essa correlati, è possibile consultare le N.T.A. del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, sul sito istituzionale del Comune, nella sezione "Piano di Governo del Territorio".

Nel caso di eventuali difformità nell'individuazione, nella qualificazione e nella quantificazione dei beni che dovessero sussistere tra i diversi atti o elaborati di cui alla documentazione disponibile, il bando d'asta, il presente disciplinare di gara con i relativi allegati, la documentazione disponibile agli atti, valgono le individuazioni, qualificazioni e quantificazioni meno favorevoli per l'offerente, in modo che sia garantita l'integrità e la non modificabilità sia del prezzo posto a base d'asta sia del prezzo offerto che di aggiudicazione.

PARTE TERZA
DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

1. Disposizioni sulla documentazione, sulle dichiarazioni e sulle comunicazioni

a) tutte le dichiarazioni richieste:

a.1) sono rilasciate ai sensi del d.P.R. n. 445 del 2000, in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale dell'offerente o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente lo stesso offerente);

a.2) devono essere corredate dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità;

a.3) devono essere corredate dal numero di telefax e possibilmente dall'indirizzo di posta elettronica del concorrente, dove l'Amministrazione alienante può inviare richieste e comunicazioni; con la sottoscrizione del modello A allegato al presente disciplinare l'offerente accetta implicitamente che la corrispondenza di gara gli venga trasmessa anche solo esclusivamente a mezzo di posta certificata, rimanendo gli altri mezzi tradizionali comunque sempre totalmente inoppugnabili;

a.4) devono essere sottoscritte dai concorrenti, ognuno per quanto di propria competenza;

b) ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del d.P.R. n. 445 del 2000, le dichiarazioni sono redatte preferibilmente sui modelli predisposti e messi a disposizione gratuitamente dall'Amministrazione alienante disponibili ai sensi del successivo numero 2, lettera c), che l'offerente può adattare in relazione alle proprie condizioni specifiche;

c) ai sensi dell'articolo 47, comma 2, del d.P.R. n. 445 del 2000, le dichiarazioni rese nell'interesse proprio del dichiarante possono riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza;

d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni o di attestazioni rilasciate da pubbliche amministrazioni o detenute stabilmente da queste, possono essere sostituite dalle certificazioni o attestazioni in originale o in copia autenticata ai sensi degli articoli 18 e 19 del d.P.R. n. 445 del 2000;

e) le comunicazioni dell'Amministrazione alienante agli offerenti, in tutti i casi previsti dal presente disciplinare di gara, si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese ad uno dei recapiti indicati dagli stessi soggetti ai sensi della precedente lettera a), punto a.3); le stesse comunicazioni possono essere fatte anche mediante telefax o posta elettronica, oppure con qualunque altro mezzo ammesso dall'ordinamento.

2. Acquisizione delle informazioni e della documentazione

a) le informazioni possono essere richieste esclusivamente in forma scritta (anche mediante telefax o e-mail presso l'Amministrazione alienante all'indirizzo di cui al **punto 1.1) del bando di gara**;

b) qualora le richieste di informazioni pervengano in tempo utile, l'Amministrazione alienante provvede alla loro evasione entro i successivi 3 (tre) giorni feriali;

c) il presente disciplinare di gara e i modelli per la partecipazione alla gara con lo schema delle dichiarazioni di cui al **punto 3.2.1) del bando di gara**, il modello per l'offerta economica, e gli allegati sono liberamente disponibili anche sul sito internet: **http://www.comune.erbusco.bs.it**.

3. Procedure di ricorso

a) organismo responsabile delle procedure di ricorso relative al procedimento di gara:

T.A.R. per la Lombardia, sezione di Brescia, via Malta, 12 - 25124 - Brescia

Telefono: +39030.2279416 Fax: +39030.2279433

b) termini per la presentazione del ricorso

- entro 60 giorni dalla pubblicazione del bando per motivi che ostano alla partecipazione;
- entro 60 giorni dalla conoscenza del provvedimento di esclusione per i soggetti esclusi;
- entro 60 giorni dalla conoscenza del provvedimento di aggiudicazione per i non aggiudicatari.

4. Disposizioni finali

a) **computo dei termini**: tutti i termini previsti dal bando di gara e dagli alti atti di gara, ove non diversamente specificato, sono calcolati e determinati in conformità Regolamento CEE n. 1182/71 del Consiglio del 3 giugno 1971;

b) **controversie**: tutte le controversie derivanti dal contratto, previo esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario, qualora non risolte, saranno deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Brescia.

c) **trattamento dei dati personali**: ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e in relazione ai dati personali che riguardano gli offerenti e che formeranno oggetto di trattamento, si rende noto che:

- sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla gestione della procedura di vendita e comunque per l'assolvimento degli obblighi conseguenti;
- riguarderà informazioni relative alle domande di partecipazione e alle offerte presentate;
- sarà realizzato per mezzo delle operazioni o complesso di operazioni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 196 del 2003, mediante procedure idonee a garantirne la riservatezza ed effettuate dagli incaricati al trattamento di dati personali a ciò autorizzati;
- i dati personali conferiti, anche giudiziari, il cui trattamento è autorizzato ai sensi del provvedimento del garante n. 7/2004, sono trattati in misura non eccedente quanto necessario;
- i dati trattati possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici o incaricati dai soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da disposizioni normative, regolamentari o amministrative;
- i dati personali possono essere comunicati alle società incaricate dell'Amministrazione alienante che cooperano con essa per la promozione e la vendita delle unità immobiliari di proprietà della stessa, anche ai fini della pubblicazione delle graduatorie relative alla procedura d'asta;
- l'interessato può esercitare i diritti di cui agli articoli 7 e 8 del decreto legislativo n. 196 del 2003, secondo le modalità contemplate nelle relative disposizioni; a tal fine e per ogni ulteriore comunicazione è possibile contattare il Responsabile del Trattamento;
- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Erbusco, con sede in 25030 - Erbusco (BS), via Verdi, 16, nella persona del Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Diego Facchinetti;
- con la partecipazione l'interessato consente espressamente, senza necessità di ulteriore adempimento, al trattamento dei dati personali nei limiti e alle condizioni di cui alla presente lettera c).

Erbusco, lì 09.11.2026

F.TO Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Diego Facchinetti)

Allegati:

A - modello di dichiarazione cumulativa per offerente unico;

B - modello di dichiarazione cumulativa per offerenti plurimi;

C - modello di offerta economica.

Allegato 1,2 – individuazione area