

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DEL SETTORE TECNICO

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 190 del 18/02/2026,

RENDE NOTO

che **il giorno 30 marzo 2026 con inizio alle ore 15:00** presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione delle Stiviere, sito in Via Cesare Battisti n. 4 - primo piano, si procederà ad esperire asta pubblica per l'alienazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

	Denominazione	Superficie	Valore/mq	Prezzo a base d'asta	Deposito cauzionale
1	Lotto n. 2 - via Valle Scura (residenz.)	Mq. 1.100	€/mq. 100,00	€ 110.000,00	€ 5.500,00
2	Lotto n. 3 - via Valle Scura (verde priv.)	Mq. 490	€/mq. 10,00	€ 4.900,00	€ 245,00
3	Lotto n. 6 - via Enrico Fermi	Mq. 30	Valore a corpo	€ 6.000,00	€ 300,00
4	Lotto n. 7 - via Primo Maggio n. 3	Mq. 68	Valore a corpo	€ 70.000,00	€ 3.500,00
5	Lotto n. 8 - via Primo Maggio n. 3	Mq. 68,80	Valore a corpo	€ 70.000,00	€ 3.500,00

L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73, lettera c), del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 e l'aggiudicazione sarà effettuata, per ogni singolo lotto posto in vendita, a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto, da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta sopraindicato. Si procederà all'aggiudicazione di ogni singolo lotto anche in presenza di un'unica offerta valida in aumento, ai sensi dell'art. 69 del regio decreto 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i.

Non saranno ammesse offerte uguali o in diminuzione rispetto al prezzo posto a base d'asta.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Castiglione delle Stiviere – Via Cesare Battisti n. 4 - 46043 Castiglione delle Stiviere (MN).

Sito internet: www.comune.castiglione.mn.it

Indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.castiglione.mn.it

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE

LOTTO N. 2 – DESTINAZIONE RESIDENZIALE – VIA VALLE SCURA

Individuazione catastale:

Fg 27 mappale 382, 384 della superficie di 1.100 mq.

Ubicazione:

Via Valle Scura

Stato attuale:

Area non attrezzata

Motivazioni alla dismissione:

Trattasi di terreno già inserito nel Piano dei Servizi, non utilizzato e, per conformazione e a causa del dislivello rispetto alla strada, non funzionale all'attività istituzionale dell'Ente.

Destinazione urbanistica attuale:

Verde e spazi pubblici art. 7 del Piano dei servizi vigente.

Variante urbanistica

L'inserimento del lotto nel piano delle alienazioni costituisce variante al PGT ai sensi dell'art. 95 bis della LR 12/2005. La variante consiste in una modifica di destinazione da zona a Servizi "Verde e spazi pubblici" di cui all'articolo 7 del Piano dei servizi a zona B/2 Zona residenziale consolidata a medio bassa densità di cui all'art. 16 del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso di variante:

Prevalentemente residenziale

Indici Urbanistici di variante:

Zona B/2 - Zona residenziale consolidata a medio bassa densità di cui all'art. 16 del Piano delle Regole.

Valore al mq:

€/mq 100,00

Valore lotto € /mq 100,00 x mq 1.100= € 110.000,00

LOTTO N. 3 - VERDE PRIVATO - VIA VALLE SCURA

Individuazione catastale:

Fg 27 mappale 385, 100 della superficie totale di 490 mq.

Ubicazione:

Via Valle Scura

Stato attuale:

Area non attrezzata

Motivazioni alla dismissione:

Trattasi di terreno residuale già inserito nel Piano dei Servizi.

Destinazione urbanistica attuale:

Verde e spazi pubblici art. 7 del Piano dei servizi vigente.

Variante urbanistica

L'inserimento del lotto nel piano delle alienazioni costituisce variante al PGT ai sensi dell'art. 95 bis della LR 12/2005. La variante consiste in una modifica di destinazione da zona a Servizi "Verde e spazi pubblici" di cui all'articolo 7 del Piano dei servizi a zona "Verde privato" di cui all'articolo 26 del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso di variante:

Verde privato

Indici Urbanistici di variante:

Quanto disposto all'art. 26 del Piano delle Regole.

Valore al mq:

€/mq 10,00

Valore lotto € /mq 10,00 x mq 490= € 4.900,00

LOTTO N. 6 – DESTINAZIONE RESIDENZIALE – VIA ENRICO FERMI
--

Individuazione catastale:

Fg 14 parte mappale 1559 della superficie di circa 30,00 mq.

Ubicazione:

Via Enrico Fermi

Stato attuale:

Area non attrezzata

Motivazioni alla dismissione:

L'area oggetto di cessione è posta all'interno del piano attuativo 552 – Ex Venturelli (Lotto A), in via Enrico Fermi

Trattasi di una fascia terreno già ricompresa all'interno del lotto edificato, valorizzabile ai fini residenziali. Sono posti a carico dell'acquirente gli oneri per il frazionamento dell'area oggetto di cessione e le spese notarili di rogito.

Destinazione urbanistica attuale:

Verde e spazi pubblici art. 7 del Piano dei servizi vigente.

Variante urbanistica

L'inserimento del lotto nel piano delle alienazioni costituisce variante al PGT ai sensi dell'art. 95 bis della LR 12/2005. La variante consiste in una modifica di destinazione da zona a Servizi "Verde e spazi pubblici" di cui all'articolo 7 del Piano dei servizi a zona B/2 Zona residenziale consolidata a medio bassa densità di cui all'art. 16 del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso di variante:

Prevalentemente residenziale

Indici Urbanistici di variante:

Zona B/2 - Zona residenziale consolidata a medio bassa densità di cui all'art. 16 del Piano delle Regole.

Valore a corpo

€ 6.000,00

LOTTO N. 7 – IMMOBILE RESIDENZIALE – VIA PRIMO MAGGIO N. 3

Descrizione:

APPARTAMENTO trilocale a piano rialzato con annessi locale cantina e garage a piano interrato, in complesso condominiale posto a Castiglione delle Stiviere via Primo Maggio n° 3.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e l'immobile posto è in prossimità del Centro Sportivo San Pietro.

L'immobile risulta censito alla Sezione urbana come di seguito specificato:

APPARTAMENTO: NCT Foglio 7 mappale 26, sub 2.

AUTORIMESSA: NCT 7 mappale 26, sub 24

Alle unità immobiliari compete la quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile.

L'edificio condominiale è stato realizzato in forza:

- della Convenzione per la cessione del diritto di superficie sottoscritta in data 03/03/1977 n° Rep. 20842, registrata in data 21/03/1977 al n° 547 con durata di anni 99;
- della Licenza di Costruire rilasciata in data 14/02/1976 prot. n°1245 P.E 1818;
- variante alla Licenza di Costruire n°1818 bis del 31/03/1980;



Città di
Castiglione
delle Stiviere

AREA TECNICA
Urbanistica e Sportello Unico Edilizia

- del certificato di abitabilità rilasciato in data 03/05/1979.

La tipologia costruttiva è quella caratteristica del periodo in cui è stato edificato.

Il complesso si compone di tre piani fuori terra e uno interrato, non è presente l'ascensore.

Complessivamente sono presenti 16 appartamenti con altrettante cantine e autorimesse.

A piano terra sono presenti degli spazi commerciali, un'area a giardino un'area parcheggio e un porticato comuni a tutto lo stabile.

Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile di colore pastello.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro.

I serramenti sono in legno con tapparelle.

Consistenza:

Il bene oggetto di alienazione è costituito da un appartamento inserito un immobile più vasto, destinato parte a residenza e parte a commerciale/direzionale.

Il bene, risulta essere un'unità immobiliare posta al piano primo oltre a un garage e una cantina, di proprietà esclusiva, poste al piano interrato a cui si accede tramite un corsello di ingresso comune a tutte le unità.

All'appartamento si accede, dal piano terreno con scala interna comune a 8 unità abitative.

L'appartamento è costituito da ingresso soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, una camera da letto, bagno, w.c., lavanderia, e una terrazza scoperta

Inquadramento della titolarità

- Piena proprietà
- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: Dellalpina
- Data atto: 25/06/1984
- Repertorio: 34275
- Estremi Trascrizione: in data 16/07/1984

Stato attuale:

L'immobile risulta libero,

L'immobile risulta regolare sul piano edilizio,

L'unità immobiliare ha una superficie di mq. 56,45 oltre un balcone di mq 6,8 una cantina di mq 5,8 e un garage di mq 18,00.

Motivazioni alla dismissione:

L'immobile necessita di alcuni interventi manutentivi necessari per renderlo abitabile, il bene non è funzionale all'attività istituzionale dell'ente.

Destinazione urbanistica attuale:

Il fabbricato ricade parte in zona B2 – Ambito residenziale consolidato a medio bassa densità edilizia, di cui all'art. 16 del Piano delle Regole, e parte in zona Servizi, di cui all'art. 36 del Piano delle Regole

Calcolo superfici commerciali:

Destinazione Superficie	mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Appartamento	56,45	100	56,45
Superficie balconi	6,80	30	2,03
Cantina	5,80	40	2,32
Autorimessa	18,00	40	7,20

Sup. complessiva commerciale 68,00 mq

Valore dell'unità immobiliare:

Il valore dell'immobile è stato calcolato in funzione dei valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che riporta valori relativi al 1° semestre 2025), che attribuisce un valore di mercato, per le abitazioni civili in normale stato conservativo, tra € 1.150,00/mq e € 1.4000,00/mq. La scelta di attribuire il valore medio pari al valore minore, fra quelli riportati dall'Agenzia del Territorio, è determinata dallo stato manutentivo generale, che si può definire di basso livello.

Considerando che il prezzo unitario medio per abitazioni civili con stato conservativo normale è determinato €/mq 1.150,00, il valore del bene denominato LOTTO 7 considerata la sua superficie commerciale risulta pari a:
 $\text{mq } 68,00 \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.200,00$

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in piena proprietà è pertanto quantificato in:
€ 78.200,00 (Euro settantottomiladuecento/00)

Essendo l'immobile edificato su aree comprese nei piani di edilizia agevolata e convenzionata si rende necessaria la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su iniziativa dell'acquirente, ai sensi di quanto disciplinato dal Consiglio Comunale n° 62 assunta in data 03/10/2022.

Determinato, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 e s.m.i., in € 6.363,00, il valore di alienazione dell'immobile risulta pari ad € 71.837,00 (€ 78.200,00 – € 6.363,00), arrotondabile, ai fini della procedura di alienazione, ad € **70.000,00 (Euro settantamila)**

La perizia risulta depositata agli atti dell'ufficio tecnico ed è liberamente acquisibile, previa richiesta di accesso agli atti da parte degli interessati.

LOTTO N. 8 – IMMOBILE RESIDENZIALE – VIA PRIMO MAGGIO N. 3

Descrizione:

APPARTAMENTO trilocale a piano rialzato con annessi locale cantina e garage a piano interrato, in complesso condominiale posto a Castiglione delle Stiviere via Primo Maggio n° 3.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e l'immobile posto è in prossimità del Centro Sportivo San Pietro.

L'immobile risulta censito alla Sezione urbana come di seguito specificato:

APPARTAMENTO : NCT Foglio 7 mappale 26, sub 10.

AUTORIMESSA: NCT 7 mappale 26, sub 26

Alle unità immobiliari compete la quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile.

L'edificio condominiale è stato realizzato in forza:

- della Convenzione per la cessione del diritto di superficie sottoscritta in data 03/03/1977 n° Rep. 20842, registrata in data 21/03/1977 al n° 547 con durata di anni 99;
- della Licenza di Costruire rilasciata in data 14/02/1976 prot. n°1245 P.E 1818;
- variante alla Licenza di Costruire n°1818 bis del 31/03/1980;
- del certificato di abitabilità rilasciato in data 03/05/1979.

La tipologia costruttiva è quella caratteristica del periodo in cui è stato edificato.

Il complesso si compone di tre piani fuori terra e uno interrato, non è presente l'ascensore.

Complessivamente sono presenti 16 appartamenti con altrettante cantine e autorimesse.

A piano terra sono presenti degli spazi commerciali, un'area a giardino un'area parcheggio e un porticato comuni a tutto lo stabile.

Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile di colore pastello.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro.

I serramenti sono in legno con tapparelle.

Consistenza:

Il bene oggetto di alienazione è costituito da un appartamento inserito in un immobile più vasto, destinato parte a residenza e parte a commerciale/direzionale.

Il bene, risulta essere un'unità immobiliare posta al piano primo oltre a un garage e una cantina, di proprietà esclusiva, poste al piano interrato a cui si accede tramite un corsello di ingresso comune a tutte le unità.

All'appartamento si accede, dal piano terreno con scala interna comune a 8 unità abitative.

L'appartamento è costituito da ingresso soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, una camera da letto, bagno, w.c., lavanderia, e una terrazza scoperta

Inquadramento della titolarità

- Piena proprietà
- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: Dellalpina
- Data atto: 25/06/1984
- Repertorio: 34275
- Estremi Trascrizione: in data 16/07/1984

Stato attuale:

L'immobile risulta libero,
L'immobile risulta regolare sul piano edilizio,
L'unità immobiliare ha una superficie di mq. 56,45 oltre un balcone di mq 6,8 una cantina di mq 5,8 e un garage di mq 18,00.

Motivazioni alla dismissione:

L'immobile necessita di alcuni interventi manutentivi necessari per renderlo abitabile, il bene non è funzionale all'attività istituzionale dell'ente.

Destinazione urbanistica attuale:

Il fabbricato ricade parte in zona B2 – Ambito residenziale consolidato a medio bassa densità edilizia, di cui all'art. 16 del Piano delle Regole, e parte in zona Servizi, di cui all'art. 36 del Piano delle Regole

Calcolo superfici commerciali:

Destinazione Superficie	mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Appartamento	56,45	100	56,45
Superficie balconi	6,80	30	2,03
Cantina	5,80	40	2,32
Autorimessa	20,00	40	8,00

Sup. complessiva commerciale 68,80 mq

Valore dell'unità immobiliare:

Il valore dell'immobile è stato calcolato in funzione dei valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che riporta valori relativi al 1° semestre 2025), che attribuisce un valore di mercato, per le abitazioni civili in normale stato conservativo, tra € 1.150,00/mq e € 1.4000,00/mq. La scelta di attribuire il valore medio pari al valore minore, fra quelli riportati dall'Agenzia del Territorio, è determinata dallo stato manutentivo generale, che si può definire di basso livello.

Considerando che il prezzo unitario medio per abitazioni civili con stato conservativo normale è determinato €/mq 1.150,00, il valore del bene denominato LOTTO 8 considerata la sua superficie commerciale risulta pari a:

mq 68,80 € 1.150,00 €/mq = € 79.120,00

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in piena proprietà è pertanto quantificato in: € 79.120,00 (Euro settantanovemilacentocenti //00)

Essendo l'immobile edificato su aree comprese nei piani di edilizia agevolata e convenzionata si rende necessaria la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su iniziativa dell'acquirente, ai sensi di quanto disciplinato dal Consiglio Comunale n° 62 assunta in data 03/10/2022.

Determinato, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 e s.m.i., in € 6.363,00, il valore di alienazione dell'immobile risulta pari ad € 72.757,00 (€ 79.120,00 – € 6.363,00), arrotondabile, ai fini della procedura di alienazione, ad € **70.000,00 (Euro settantamila)**

La perizia risulta depositata agli atti dell'ufficio tecnico ed è liberamente acquisibile, previa richiesta di accesso



Città di
Castiglione
delle Stiviere

AREA TECNICA
Urbanistica e Sportello Unico Edilizia

agli atti da parte degli interessati.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara le persone fisiche o giuridiche in possesso della capacità civile di obbligarsi e di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

A tal fine ciascun concorrente dovrà rendere, contestualmente alla domanda di partecipazione alla gara, una dichiarazione sostitutiva in conformità a quanto disposto dal DPR n. 445/2000, compilando l'**allegato A** al presente bando.

Con tale dichiarazione, corredata di fotocopia del documento di identità del dichiarante, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR n. 445/2000, il concorrente deve attestare:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza, se trattasi di società commerciale);
- che a carico dell'offerente (o, nel caso di società o altri Enti, a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 159/2011;
- la dichiarazione dell'offerente di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, e che negli ultimi 5 anni non si è stati sottoposti ad alcuna di queste procedure;
- l'indicazione degli estremi di iscrizione alla CCIAA per le persone giuridiche;
- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni riportate nel bando d'asta;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'immobile;
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'aggiudicazione dell'asta non produrrà automaticamente effetto traslativo, ma che lo stesso si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita, fermo restando che l'offerta presentata è vincolante fin dalla presentazione e costituisce offerta irrevocabile;
- di impegnarsi in caso di aggiudicazione alla stipula del contratto definitivo entro il termine previsto nel bando di gara e all'integrale pagamento dell'importo offerto in sede di asta unitamente alle spese accessorie, fermo restando che in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti, il Comune potrà revocare l'aggiudicazione e trattenere il deposito cauzionale a titolo di penale;
- di aver preso conoscenza e di accettare che nessuna pretesa risarcitoria potrà essere avanzata nei confronti del Comune per la situazione di fatto e/o di diritto in cui versano gli immobili;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse e spese di rogito) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- di impegnarsi ad eseguire tutte le verifiche e gli eventuali adeguamenti catastali da presentare all'agenzia del territorio competente, sopportandone le necessarie spese tecniche e notarili per il trasferimento della proprietà.

4. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è necessaria la costituzione di un deposito cauzionale provvisorio, per ogni singolo lotto per il quale si intende partecipare, di importo pari al 5 % (cinque per cento) dell'importo posto a base d'asta del medesimo lotto, come indicato nella tabella di cui al paragrafo iniziale del presente bando.

Tale cauzione provvisoria dovrà essere costituita mediante bonifico da effettuare alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT1310503457570000000173687, indicando la seguente causale "*Deposito cauzionale per asta pubblica Lotto n. _____ sito in Via _____*" (indicare il numero del Lotto per il quale si intende partecipare e la Via ove l'immobile è situato).

Attenzione: qualora si partecipi per più lotti è necessario effettuare un bonifico distinto per ogni lotto, a pena di esclusione dalla procedura di gara.

Si precisa che non verranno accettati assegni o altre forme di versamento diverse da quella indicata. Non sono inoltre ammesse, per il medesimo fine, polizze assicurative, né fidejussioni bancarie.

L'ammontare della cauzione prestata dai soggetti che risulteranno non aggiudicatari verrà restituita agli stessi entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre l'ammontare di quella prestata dal soggetto che risulterà aggiudicatario definitivo verrà imputato in conto al prezzo di vendita.

In entrambi i casi le cauzioni verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

IN CASO DI PARTECIPAZIONE PER UN SOLO LOTTO, i soggetti interessati dovranno predisporre **un UNICO PLICO CHIUSO, idoneamente sigillato e firmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione dalla gara**, che dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura: *"NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER ASTA PUBBLICA LOTTO N. ____ SITO IN VIA ____"* ed il nominativo, indirizzo, numero di telefono del mittente.

Non verrà aperta la busta (e quindi risulterà esclusa la relativa offerta) che non riporti all'esterno il numero del Lotto per il quale si presenta l'offerta.

Detto plico dovrà contenere **al suo interno, a pena di esclusione dalla gara**, altre due buste:

- una busta "A" (con la dicitura *"Documenti"*);
- una busta "B" (con la dicitura *"Offerta economica per il Lotto n. ____ sito in via ____"* completata con il numero del Lotto per il quale si intende partecipare e la Via ove l'immobile è situato).

Entrambe le buste (la busta "A" e la busta "B") all'interno del plico, dovranno essere chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.

NEL CASO DI PARTECIPAZIONE A PIU' LOTTI, DOVRÀ ESSERE PRESENTATO UN PLICO PER CIASCUN LOTTO, SUL QUALE DOVRÀ ESSERE PRECISATO IL NUMERO DEL LOTTO PER IL QUALE SI PRESENTA L'OFFERTA.

CIASCUN PLICO DOVRÀ CONTENERE LA BUSTA "A" E LA BUSTA "B", COME SOPRA INDICATO.

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica effettuata, ad esempio, con nastro adesivo, ceralacca, piombo, tale da impedire ogni accesso o da rendere evidente ogni tentativo di apertura del plico o delle buste.

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana. Il plico dovrà pervenire, con qualunque mezzo di spedizione, **entro le ore 12:00 del giorno 27/03/2026** all'Ufficio Protocollo del Comune di Castiglione delle Stiviere – Via Cesare Battisti n. 4 - 46043 Castiglione delle Stiviere.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è il seguente:

dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Lunedì pomeriggio dalle ore 15:00 alle ore 18:00.

Si avverte che si farà luogo all'esclusione dalla gara dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta nel luogo e nel termine ivi indicati.

Saranno altresì escluse le domande di partecipazione e le relative offerte:

- laddove il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- qualora il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, laddove vi siano sospetti di manomissione della busta.

• CONTENUTO DELLA BUSTA "A" - DOCUMENTI

Nella busta "A", recante esternamente la dicitura *"Documenti"*, i concorrenti dovranno inserire, **a pena di esclusione dalla gara**, la seguente documentazione:

- 1) **domanda** di partecipazione all'asta con contestuale dichiarazione, resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa concorrente, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, redatta utilizzando l'**allegato A** al presente bando;
- 2) **copia fotostatica di un documento di identità**, in corso di validità, del soggetto che sottoscrive la domanda;
- 3) **deposito cauzionale** di importo pari al 5% dell'importo posto a base d'asta del Lotto per il quale si intende partecipare, costituito mediante bonifico bancario da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT13I0503457570000000173687, indicando la seguente causale “Deposito cauzionale per asta pubblica Lotto n. _____ via _____” (indicare il numero del Lotto per il quale si intende partecipare e la Via ove è situato l’immobile).

Non è ammessa la presentazione della cauzione successivamente alla seduta di apertura delle offerte.

• **CONTENUTO DELLA BUSTA “B” – OFFERTA ECONOMICA**

Nella busta “B”, recante esternamente la dicitura “*Offerta economica per il Lotto n. __*”, i concorrenti dovranno inserire, a pena di esclusione dalla gara, l’offerta economica redatta in competente bollo da € 16,00 conformemente all’**allegato B** al presente bando, con l’indicazione del prezzo offerto a rialzo rispetto al prezzo posto a base d’asta del Lotto al quale si intende partecipare.

L’offerta economica dovrà essere firmata dallo stesso concorrente che ha presentato la domanda di partecipazione.

Il prezzo offerto dovrà essere indicato in cifre e in lettere. In caso di discordanza sarà tenuto valido il prezzo più vantaggioso per l’Ente.

Non saranno ammesse offerte uguali o in diminuzione rispetto al prezzo posto a base d’asta.

Saranno escluse altresì le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie o di altri, le offerte per persone da nominare, le offerte riferite ad altragara.

Si rammenta inoltre che saranno comunque escluse le domande di partecipazione e le relative offerte:

laddove il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;

- qualora il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, laddove vi siano sospetti di manomissione della busta;
- qualora manchi la dichiarazione sostitutiva (allegato A), oppure non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i; oppure non rechi in allegato la fotocopia del documento d’identità del/dei sottoscrittore/i dell’offerta;
- qualora non vi sia il deposito cauzionale di cui all’articolo 4, oppure lo stesso sia di importo inferiore a quello richiesto;
- qualora non vi sia l’offerta economica (allegato B) oppure l’offerta risulti irregolare;
- qualora ricorrano altre cause di esclusione previste dal presente bando.

6. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL’ASTA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L’asta si terrà con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d’asta, ai sensi dell’art. 73, lettera c), del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827.

Le operazioni di gara, in seduta pubblica si terranno il giorno 30/03/2026 con inizio alle ore 15:00.

Il RUP, assistito da due testimoni di gara, inizierà valutando le offerte pervenute per ciascun Lotto, secondo il numero d’ordine riportato nella tabella di cui al paragrafo introduttivo del presente bando e, quindi, iniziando dal primo Lotto (Lotto n. 2 – Via Valle Scura) e procedendo poi di seguito per gli altri.

Per ciascun Lotto si procederà preliminarmente al controllo dell’integrità e della conformità dei plichi pervenuti rispetto a quanto indicato dal presente bando ed all’apertura degli stessi, verificando la presenza della busta “A” e della busta “B”.

A seguire procederà con l’apertura delle buste “A” (con la dicitura “Documenti”) e verificherà la presenza e la conformità dei documenti in esse contenuti con quanto indicato all’art. 5 del presente bando e comunicherà i nominativi dei concorrenti ammessi.

Procederà quindi all’apertura delle buste “B” dei concorrenti ammessi e verificherà la presenza e la conformità delle offerte economiche in esse contenute con quanto indicato nel presente bando, quindi comparerà dette offerte con il prezzo posto a base d’asta, formando una graduatoria.

L’aggiudicazione avverrà separatamente per ciascun Lotto ed in favore del concorrente che avrà presentato l’offerta migliore rispetto al prezzo posto a base d’asta del Lotto preso in esame, intendendosi per tale il prezzo più alto.

L’aggiudicazione è ad unico incanto e pertanto, effettuata l’aggiudicazione, non sono ammesse ulteriori offerte di miglioramento.

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

Nel caso di offerte uguali, si procederà all’aggiudicazione mediante estrazione a sorte, a norma dell’articolo 77 del regio decreto citato.

Se non verranno presentate offerte, l’asta sarà dichiarata deserta.

7. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione di cui al precedente articolo 6 è da ritenersi provvisoria.

Mentre l'aggiudicazione provvisoria è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione del contratto, che sarà stipulato a seguito dell'approvazione dell'aggiudicazione definitiva da parte del Dirigente suddetto.

L'offerta si intende valida per 180 (centootanta) giorni dalla data di esperimento dell'asta

8. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva da parte dell'Amministrazione.

Al momento della stipula di tale atto dovrà essere data dimostrazione dell'avvenuto versamento dell'intero prezzo di acquisto.

L'aggiudicatario dovrà presentare prima del termine suindicato la documentazione necessaria alla stipulazione del contratto la quale è a suo completo carico.

La parte acquirente è ammessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

Il contratto è rogato dal notaio scelto dall'acquirente, essendo a carico di quest'ultimo le spese contrattuali e erariali.

Qualora per fatto dell'aggiudicatario non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni contenute nel presente bando, l'Amministrazione tratterà la cauzione di cui all'art.5, salvo risarcimento dei danni ulteriori subiti dal Comune.

9. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto, dedotta la quota anticipata a titolo di cauzione, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita con il Comune di Castiglione delle Stiviere, mediante bonifico bancario presso BANCO BPM Spa – Agenzia di Castiglione delle Stiviere, via G. Garibaldi, 41 ABI 05034 – CAB 57570 CIN I – C/C 173687 - Codice IBAN IT13I0503457570000000173687

Alla parte acquirente, che nominerà il notaio rogante, fanno carico tutte le spese relative e conseguenti all'atto stesso, nonché le spese e le imposte ai sensi di legge e quelle relative all'atto di trasferimento.

L'atto notarile di rogito avverrà presso la sede municipale.

10. ALLEGATI

Gli allegati del presente bando costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente bando di gara.

11. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti sarà competente il Tribunale di Mantova.

12. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al regio decreto n. 827/1924 e le norme del Codice civile in materia di contratti. Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, si informa che il Responsabile del procedimento è il Geom. Giacomo Frigerio, Titolare di incarico di Elevata Qualificazione del Settore Tecnico, Via Cesare Battisti n. 4, 46043 Castiglione delle Stiviere (MN) – tel. 0376/679331 – indirizzo e-mail: giacomo.frigerio@comune.castiglione.mn.it

Il presente bando integrale è pubblicato all'Albo on line del Comune di Castiglione delle Stiviere e pubblicato sul sito internet: www.comune.castiglione.mn.it.

Sul sito del Comune si potranno visionare altresì eventuali modifiche, precisazioni ed integrazioni.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali (comuni, identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Castiglione delle Stiviere verranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste nel Regolamento n. 679/2016/UE.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei, sia informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Castiglione delle Stiviere, in persona del proprio rappresentante legale, ovvero del Sindaco pro tempore.

L'incaricato del trattamento è il sotto indicato titolare dell'incarico E.Q. del Settore Tecnico.

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'Ente è il seguente soggetto: BOXXAPPS SRL con sede in Via Torino n. 180 – 30172 Mestre (VE), nella persona di un proprio dipendente in possesso dei requisiti di Legge.

Tutti i dati personali (comuni, identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Castiglione delle Stiviere verranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste nel Regolamento 679/2016/UE.

Castiglione delle Stiviere, 18/02/2026

**IL TITOLARE DI INCARICO DI E.Q. DEL SETTORE TECNICO
geom. Giacomo Frigerio**

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*

Allegati:

- A) Domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione sostitutiva.
- B) Offerta economica.
- C) Planimetria Lotto n. 2 – Via Valle Scura (residenziale).
- D) Planimetria Lotto n. 3 - Via Valle Scura (verde privato).
- E) Planimetria Lotto n. 6 – Via Enrico Fermi.
- F) Planimetria Lotto n. 7 – Via Primo Maggio (foglio 7 mappale 26 sub. 02 e 24).
- G) Planimetria Lotto n. 8 – Via Primo Maggio (foglio 7 mappale 26 sub. 10 e 26).