

## CITTA' DI LONATO DEL GARDA

### AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN'AREA SITA IN VIALE ROMA CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL FOGLIO 27, MAPPALE 33, 35 e 36 - CAMPO SPORTIVO.

#### IL DIRIGENTE DELL' AREA PATRIMONIO

*In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 21 febbraio 2023 e della propria determinazione n. 353 del 14/04/2023*

#### AVVERTE

che **il giorno di giovedì 1 giugno 2023 - alle ore 12,00** - nella sala consiliare del Comune di Lonato del Garda, in Piazza Martiri della Libertà, sarà tenuta un'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la vendita dell'area indicata in oggetto;

che entro **le ore 12.00 di mercoledì 31 maggio 2023** gli interessati, a pena di esclusione dall'asta, dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Lonato del Garda, piazza Martiri della Libertà, n. 12, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato all'ufficio Patrimonio, contenente l'offerta, la cauzione ed i documenti richiesti, conformemente alle indicazioni e modalità previste nei successivi articoli. Non si accetteranno offerte pervenute successivamente alla data ed all'ora stabilita dal presente bando, anche per ritardi dovuti alle Poste. Non sono ammesse offerte pervenute tramite PEC. L'Amministrazione non assume responsabilità alcuna per eventuali disguidi postali o comunque imputabili a fatti di terzi o caso fortuito o forza maggiore.

#### MODALITA' E CONDIZIONI DELLA GARA

##### **ART. 1) - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO.**

- a) L'area è ubicata a margine di viale Roma, con accesso dal medesimo viale, ed è identificato catastalmente al NCT del Comune di Lonato, foglio n. 27, p.lla 36 oltre alle pertinenze indicate alle p.lle 33 e 35. La superficie catastale complessiva è pari a 9.928 mq.
- b) **CREDITI VOLUMETRICI**: L'ambito è individuato come "Area di Decollo" nel quale è previsto un credito volumetrico pari a 12.000 mc ai sensi dell'art. 42.3.7 delle N.T.A., da trasferirsi negli ambiti individuati dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano. **TALE CREDITO VOLUMETRICO NON E' OGGETTO DELLA VENDITA DI CUI AL PRESENTE BANDO**, rimanendo nella disponibilità del Comune di Lonato del Garda che provvederà al suo trasferimento su altra area di proprietà.
- c) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**: Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal settore edilizia privata del Comune di Lonato del Garda in data 4 aprile 2023, prot. 16307.
- d) **SERVITU' PASSIVE**. L'area in oggetto non è gravata da servitù passive.

- e) **PASSAGGIO DELLA PROPRIETA'**. Il passaggio della proprietà dell'area si perfeziona con la stipula del rogito notarile, e comunque non prima del pagamento integrale del prezzo, entro il termine previsto dal successivo articolo 10, salvo il caso di dilazione dei pagamenti ai sensi e con le condizioni di cui al successivo art. 6, lett. b). **La consegna dell'area da parte del comune avverrà invece entro 15 mesi decorrenti dalla data dell'atto di compravendita.**

## **ART. 2 ) - PREZZO A BASE D'ASTA E CAUZIONE.**

**prezzo a base d'asta** **Euro 1.300.000,00**

(Euro un milione trecentomila/00) oltre ad IVA.

La vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, notarili e le eventuali spese di frazionamento dell'immobile, nonché tutti gli oneri che la Legge pone a carico dell'acquirente.

L'alienazione si intende fatta a corpo e non a misura e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova attualmente con tutte le azioni, ragioni, oneri, diritti accessori, pertinenze e servitù inerenti (apparenti o meno) sia attive che passive, fatta eccezione per il credito volumetrico di cui all'art. 1, lettera b) per il quale si ribadisce il mantenimento nella proprietà del Comune di Lonato del Garda.

La cauzione provvisoria è fissata al 2% del valore a base d'asta dell'immobile, pari a **Euro 26.000,00 (ventiseimila/00)**, esclusivamente mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Comune di Lonato del Garda – servizio tesoreria**". La predetta cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari all'atto della costituzione della caparra penitenziale di cui all'art. 6 da parte dell'aggiudicatario provvisorio, o degli aggiudicatari successivi qualora il primo non adempia.

## **ART. 3) - CRITERI DI OFFERTA.**

L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete che potranno essere pari o in aumento sul prezzo a base d'asta. Non saranno accettate offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta. Le offerte in aumento sul prezzo dell'immobile dovranno essere effettuate per multipli interi di Euro **500,00 (cinquecento/00)**. Eventuali offerte che non siano pari ai multipli indicati saranno arrotondate al rispettivo multiplo immediatamente inferiore.

L'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del concorrente che avrà offerto il prezzo più elevato.

## **ART. 4) - OFFERTE UGUALI**

In presenza di offerte uguali si procederà seduta stante ad una trattativa privata tra i concorrenti che abbiano presentato le offerte in questione per un miglioramento e l'aggiudicazione avrà luogo a favore del miglior offerente. Le offerte in aumento dovranno essere effettuate per i multipli interi indicati all'articolo precedente. Qualora gli offerenti non fossero presenti o non volessero migliorare l'offerta, si aggiudicherà mediante estrazione a sorte fra gli stessi.

## **ART. 5 ) - AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di non aggiudicazione per mancanza di offerte e/o per mancanza di offerte valide, verrà redatto verbale di mancata aggiudicazione.

## **ART. 6) - CAPARRA PENITENZIALE E VERSAMENTO DEL SALDO TOTALE.**

a) Entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto procedere al versamento della caparra penitenziale fino al raggiungimento del 20% del prezzo offerto, mediante versamento alla Tesoreria comunale.

b) Il saldo totale dovrà essere corrisposto integralmente entro la data di stipula dell'atto notarile, salvo eventuali dilazioni di pagamento da assoggettarsi a interesse nella misura del tasso Euribor maggiorato del 3% sulle somme dilazionate, esclusa la rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune di Lonato del Garda anche in caso di prestazione di fideiussione bancaria. In caso di presentazione della fideiussione bancaria la maggiorazione del tasso è ridotta al 1,5%.

c) La mancata effettuazione dei versamenti nei termini previsti sarà considerata rinuncia all'aggiudicazione, con conseguente incameramento delle somme versate a favore del Comune di Lonato del Garda.

## **ART. 7) - CONTENUTO DELL'OFFERTA**

La busta contenente l'offerta e quella contenente il resto della documentazione richiesta nel presente avviso di asta dovranno essere inserite in una busta più grande, indirizzata a: "Comune di Lonato del Garda, Piazza Martiri della Libertà – Area Patrimonio" e portare, ben leggibile, l'indicazione "Offerta per il pubblico incanto relativo all'area FG. 27, mapp. 36 e pertinenze - Campo sportivo di Viale Roma";

La suddetta busta dovrà contenere due buste più piccole contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa e l'offerta economica.

La documentazione amministrativa deve essere chiusa in una busta piccola, recante l'indicazione "**Documentazione amministrativa**". La stessa dovrà contenere la domanda di partecipazione e le dichiarazioni richieste, unitamente alla copia dei documenti di riconoscimento in corso di validità dei dichiaranti.

Le persone giuridiche (Enti o Società) dovranno allegare la documentazione da cui risulti l'indicazione del legale rappresentante ed i poteri conferiti allo stesso;

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva, da redigersi preferibilmente seguendo lo schema allegato, sottoscritta dal concorrente o suo legale rappresentante attestante l'assenza dei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del D. lgs. 50/2016.

Nella busta contenente la documentazione amministrativa dovrà inoltre essere inserito assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Lonato del Garda - Servizio Tesoreria - relativo al deposito cauzionale provvisorio come sopra indicato; in caso di aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di caparra penitenziale; in caso di non aggiudicazione la stessa verrà immediatamente restituita.

Alla documentazione richiesta deve essere unita la copia non autenticata di un documento di identità personale del sottoscrittore, a pena di esclusione dalla gara. In alternativa la stessa può essere esibita in sede di esame dell'offerta (art. 38, comma 3° del D. P. R. 28 dicembre 2000 n. 445). Le false dichiarazioni sono punite ai sensi dell'art. 76 del richiamato D. P. R. 28 dicembre 2000, n. 445.

L'offerta economica deve essere chiusa, da sola, in una seconda busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, sulla quale sarà apposto il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara "**Offerta economica**".

L'offerta, da redigersi secondo lo schema allegato al presente avviso d'asta, dovrà essere incondizionata e dovrà contenere:

a) il cognome e nome del concorrente o l'esatta intestazione dell'Ente, Società, Ditta nel cui interesse l'offerta è stata presentata, con l'indicazione precisa rispettivamente del domicilio o della sede nonché del codice fiscale;

b) l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto, espresso in Euro, in misura pari o in aumento sul prezzo base d'asta, senza abrasioni o correzioni di sorta; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale;

c) la dichiarazione di accettazione incondizionata di tutte le condizioni previste dal presente bando ed in particolare dei vincoli urbanistici cui l'area è sottoposta, inclusa la non cedibilità del credito volumetrico di cui all'art. 1, lett. b) del presente bando;

d) l'offerta deve essere firmata in modo chiaro e leggibile dal concorrente (dal titolare della Ditta, se trattasi di Ditta individuale o dal Rappresentante legale, se trattasi di Società o Ente);

e) non si terrà conto delle offerte non conformi alle prescrizioni riportate ed, in particolare, di quelle che pervenissero in modo diverso da quello ivi indicato o dopo il termine stabilito;

**f) non sono ammesse offerte per conto di soggetto da nominare. Gli immobili non potranno essere intestati a persone diverse dagli offerenti, salvi i casi di successione ereditaria o di rappresentanti legali di altre persone, purché debitamente autorizzati ad operare in nome del soggetto rappresentato.**

g) l'offerta è vincolante per 180 giorni dalla data di aggiudicazione.

## **ART. 8) - ESAME DELLE OFFERTE**

L'apertura dei plichi, contenenti le offerte e le successive proposte di aggiudicazione, sarà effettuata il giorno indicato nel presente avviso, nella sala consiliare del Comune di Lonato. Tale seduta è pubblica e, quindi, chiunque fosse interessato può presenziare alla stessa. L'aggiudicazione sarà effettuata al migliore offerente.

## **ART. 9) - NON AMMISSIONE ALLA GARA**

I concorrenti che avessero costituito il deposito cauzionale in modo irregolare o che avessero presentato la documentazione richiesta all'art. 7 in modo incompleto o irregolare, non sanabile mediante il soccorso istruttorio, non saranno ammessi alla gara e ad essi verrà restituita seduta stante la cauzione, determinandosi così l'accettazione della non ammissione.

## **ART. 10) – ROGITO NOTARILE**

**La stipulazione dell'atto notarile sarà fissata a cura dell'aggiudicatario entro e non oltre 60 giorni dalla data aggiudicazione definitiva.** In carenza, l'aggiudicatario sarà dichiarato rinunciatario e conseguentemente decadrà da ogni diritto e perderà la caparra penitenziale versata, che verrà incamerata dal Comune di Lonato del Garda. Verrà, quindi, interpellato il successivo migliore offerente e si procederà, in caso di accettazione, alla aggiudicazione ed alla stipula del relativo contratto. In caso di mancata presentazione

e/o di mancata accettazione da parte del secondo migliore offerente, si procederà all'assegnazione a favore del terzo e così via.

**ART. 11) – SPESE CONSEGUENTI**

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla vendita ed alla stipulazione del contratto, sono a carico dell'aggiudicatario, con esclusione di quelle che la legge pone esplicitamente a carico del venditore.

**ART. 12) – NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente disposto nel presente avviso di asta pubblica, si rinvia alle norme del Regolamento Generale di Contabilità dello Stato, approvato con R.D. n. 827/1924 , nonché alle prescrizioni del Codice dei Contratti (D. Lgs. 50/2016), del Regolamento comunale sui contratti e del Regolamento di contabilità comunali vigenti.

Lonato del Garda, li 14 Aprile 2023

IL DIRIGENTE DELL'AREA PATRIMONIO  
(dott. Davide Bognioni)

