CITTÀ DI REZZATO
Provincia di Brescia

UFFICIO SERVIZI TECNICI
GESTIONE DEL TERRITORIO
Tel. 030/249771 – Fax 030/2590535
E-mail: lavpubblici@comune.rezzato.bs.it
PEC: protocollo@pec.comune.rezzato.bs.it

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENE PATRIMONIALE DISPONIBILE CON IL METODO DELLE OFFERTE SEGRETE

BENI IN ALIENAZIONE:

"AREE IN LOC. CURVIONE (lotto 1/2/3/4)"

VISTI:

- il Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 avente per oggetto *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato"*;
- il *"Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali"* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2019;
- il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari (P.A.V.) relativo al triennio 2026-2028, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30/12/2025 e successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/07/2026;
- gli allegati al P.A.V. 2026-2028 che definiscono i beni che l'Amministrazione Comunale intende alienare nel triennio ivi indicato, in modo particolare nell'anno 2026.

VISTA la propria determinazione a contrarre n. 785, in data 13/11/2026, avente per oggetto: *"Determinazione a contrarre, ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.Lgs 36/2023, di avvio del procedimento di alienazione di beni immobili comunali mediante asta pubblica. Presa visione delle aree individuate nel P.A.V. 2026-2028 e approvazione del bando d'asta"*

SI RENDE NOTO

che la presente asta pubblica ad unico e definitivo incanto, finalizzata all'alienazione del bene sotto specificato facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta, **si svolgerà interamente in modalità telematica tramite la piattaforma e-Procurement Sintel di Aria S.p.A.** con le modalità previste dal presente avviso e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 73 e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827.

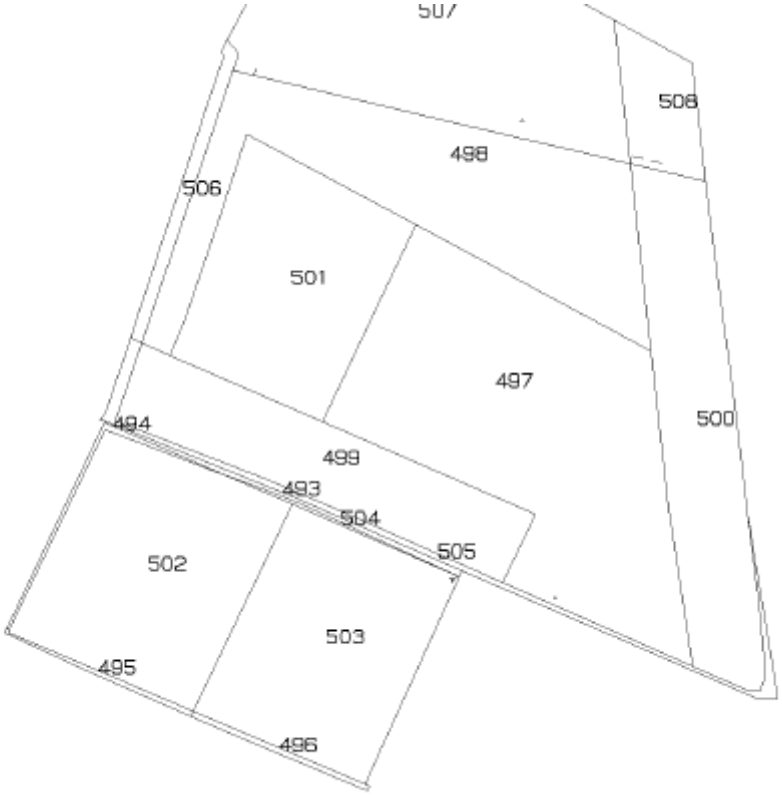
Le offerte dovranno pervenire entro le **ore 13:30** del giorno **09/12/2026.**

Le operazioni di gara (apertura delle offerte telematiche) avranno inizio il giorno **10/12/2026 alle ore 15:00**.

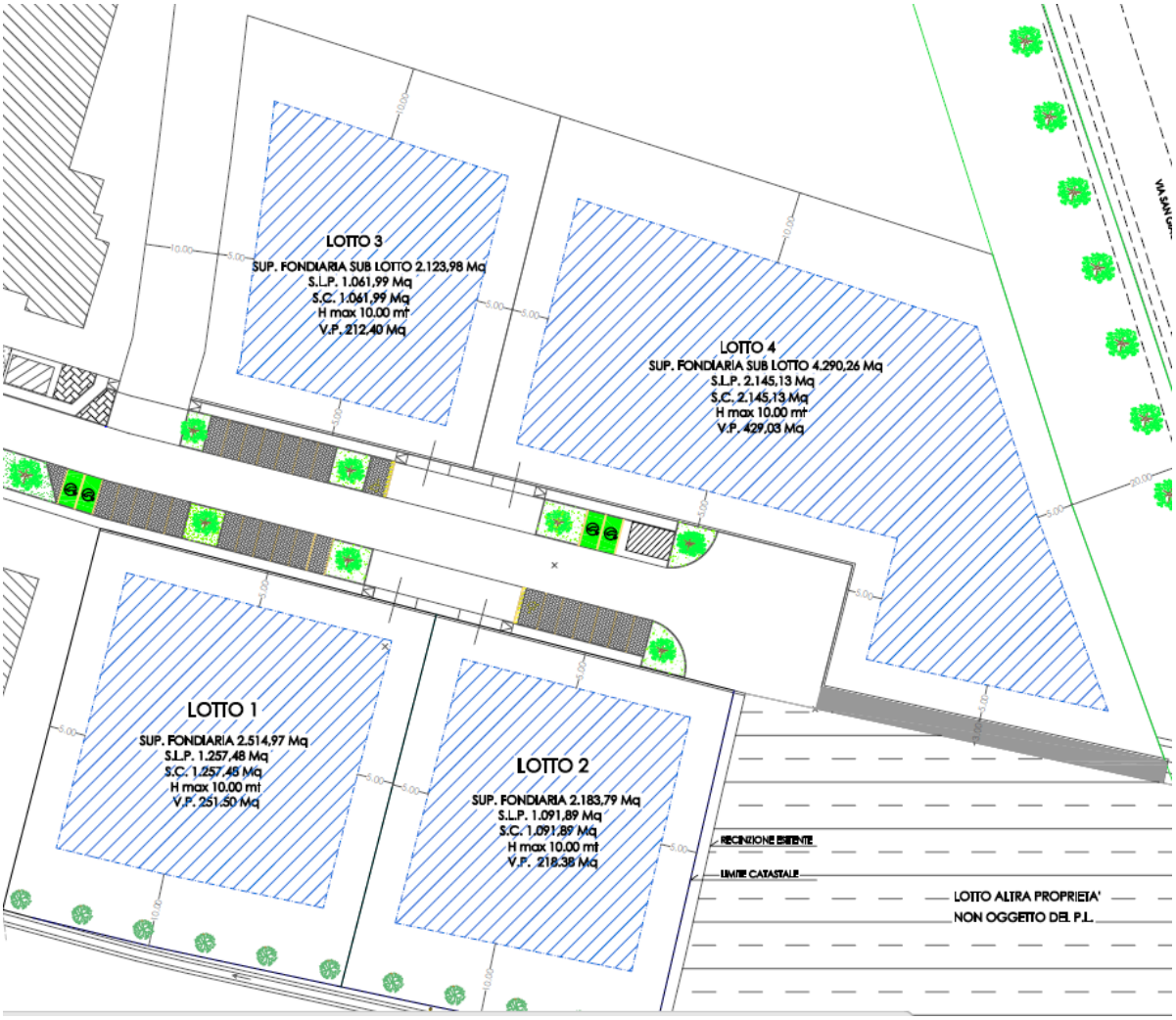
COMUNE DI REZZATO
Protocollo N.0023827/2026 del 17/11/2026

ART. 1 – OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

Il presente bando riguarda l'alienazione dei seguenti beni:

Descrizione del bene	L'area in oggetto è costituita da un appezzamento di terreno pianeggiante attualmente mantenuto a riposo, la cui configurazione geometrica è stata suddivisa in quattro distinti lotti edificabili: tre lotti caratterizzati da medesime dimensioni standard e un quarto lotto di metratura superiore, strategicamente posizionato a chiusura della parte terminale della nuova viabilità. Dal punto di vista infrastrutturale, l'Amministrazione comunale ha avviato l'iter per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, con l'obiettivo primario di dotare tutti i lotti della completa dotazione dei sottoservizi necessari, fatta eccezione per i singoli allacci privati che rimarranno a carico dei futuri acquirenti.
Dati catastali e superficie	Identificazione catastale: ***Comune di Rezzato – Catasto Terreni:*** - LOTTO 1: Foglio 29, mappali 494-495-502 – Superficie fondiaria di 2.514,97 m^2 - LOTTO 2: Foglio 29, mappali 496-503 – Superficie fondiaria di 2.183,79 m^2 - LOTTO 3: Foglio 29, mappale 501– Superficie fondiaria di 2.123,98 m^2 - LOTTO 4: Foglio 29, mappale 497– Superficie fondiaria di 4.290,26 m^2 

COMUNE DI REZZATO
Protocollo N.0023827/2026 del 17/11/2026

Ubicazione e confini	Il comparto è compreso tra via S. Giacomo e via Einaudi, a sud della ferrovia Milano – Venezia. I confini della proprietà risultano chiaramente delineati: a nord l'area confina con una zona regolata da un limitrofo piano attuativo, a est si affaccia direttamente sulla viabilità pubblica di Via San Giacomo, a sud confina con un lotto edificabile di proprietà privata e a ovest prospetta su una precedente lottizzazione a destinazione artigianale, la quale risulta ultimata e consolidata già da diversi anni. 
Destinazione urbanistica	La destinazione prevalente dei lotti è produttiva. Il comparto fa parte del piano attuativo denominato “ATP12 PL Curvione”
Esistenza di eventuali ipoteche e servitù attive o passive	NO

ART. 2 – CONSISTENZA DEL BENE

Le aree sono vendute a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue nonché con tutti i diritti, le azioni ed obblighi ad essi relative.

I beni risultano acquisiti al patrimonio pubblico del Comune di Rezzato in forza dell’atto del 28/03/2024 Pubblico ufficiale CUSCITO LEONARDO Sede GAMBARA (BS) Repertorio n. 10848 -

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11068.3/2024 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 10/04/2024.

ART. 3 – DATA DELL'ASTA ED EVENTUALE RILANCIO

L'asta si svolgerà **interamente in modalità telematica tramite la piattaforma e-Procurement Sintel di Aria S.p.A.**

Le operazioni di gara e l'apertura delle offerte telematiche avranno inizio il giorno **09/12/2026 alle ore 15:00**, secondo il metodo delle offerte segrete **formulate a sistema** da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con le modalità previste dal vigente «Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili» e dalle regole di funzionamento della piattaforma Sintel.

L'aggiudicazione avverrà in favore di chi presenta l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà uguale o superiore a quello a base d'asta. All'aggiudicazione si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida. Nella casistica in cui i partecipanti abbiano formulato offerte di identico valore, il rilancio dell'asta avrà luogo entro il termine di 3 (tre) giorni dalla data di effettuazione della prima asta, previa comunicazione ufficiale in merito.

Se nessuna delle offerte raggiungerà il prezzo minimo stabilito, la gara sarà dichiarata deserta.

ART. 4 – STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta del bene oggetto di alienazione è desunto da apposite Schede da 04/2026 a 07/2026 redatte congiuntamente dagli uffici Servizi Tecnici - Sviluppo del Territorio e Gestione del Territorio.

Il valore dei beni immobili in oggetto, che costituisce base d'asta per offerte a rialzo, è pari a:

- **LOTTO 1: € 314.375,00 al netto dell'IVA, se dovuta**.
- **LOTTO 2: € 273.000,00 al netto dell'IVA, se dovuta**.
- **LOTTO 3: € 265.375,00 al netto dell'IVA, se dovuta**.
- **LOTTO 4: € 536.250,00 al netto dell'IVA, se dovuta**.

ART. 5 – CRITERI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati, per partecipare all'asta, dovranno far pervenire tramite la piattaforma e-Procurement Sintel di Aria S.p.A. i documenti sotto riportati:

A) Busta amministrativa telematica

- **Dichiarazione di possesso dei requisiti** per la partecipazione alla procedura;
- **Istanza di partecipazione** compilata e sottoscritta in ogni sua parte, **compreso il pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00**;
- **Dichiarazione di autonoma presa visione dei luoghi**;
- **Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo posto a base d'asta, in dettaglio:**
  - LOTTO 1: € 31.437,50
  - LOTTO 2: € 27.300,00
  - LOTTO 3: € 26.537,50
  - LOTTO 4: € 53.625,00

  da versare mediante:

- Assegno circolare non trasferibile intestato al "Comune di Rezzato – Servizio Tesoreria Comunale";
- Fidejussione bancaria o polizza assicurativa da costituire a garanzia della stipulazione del contratto di compravendita nei termini assegnati dall'Amministrazione comunale" e dovrà prevedere la formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice civile. L'obbligazione sarà valida fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Rezzato.

Il deposito cauzionale verrà trattenuto dalla Stazione Appaltante fino alla stipula dell'atto di compravendita, mentre quello presentato dagli offerenti non ammessi o non aggiudicatari, sarà svincolato e restituito con apposito atto entro 30 (trenta) giorni successiva all'aggiudicazione dell'asta.

B) Busta economica telematica

– **Offerta economica** compilata e sottoscritta in ogni sua parte. Nell'offerta dovrà essere data indicazione precisa della somma che si intende offrire, scritta in cifre ed in lettere; in caso di discordanza, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione. Le offerte devono essere sottoscritte direttamente o da persona munita di mandato. Non sono ammesse offerte condizionate, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte. La sottoscrizione dell'offerta economica prevede la contestuale accettazione, senza riserve, di tutte le condizioni previste nel presente bando e di ben conoscere il bene oggetto di alienazione oltre che lo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla procedura, gli stessi resteranno solidamente obbligati. In tal caso tutti i soggetti partecipanti dovranno possedere singolarmente i requisiti richiesti per la partecipazione e indicare nell'istanza di partecipazione il rappresentante e mandatario del gruppo, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutti gli atti conseguenti alla procedura in oggetto.

Per presentare l'offerta è necessario procedere alla registrazione alla Piattaforma Regione Lombardia seguendo gli appositi manuali al seguente link:

https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/strumenti-di-supporto/guide-e-manuali

La registrazione deve essere effettuata come "operatore economico" se in possesso di partita IVA, in caso di privati la registrazione sarà sempre come operatore economico non valorizzando il campo partita IVA;

ART. 6 – SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla procedura di alienazione tutti i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che posseggono la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che dichiarino che nei propri confronti non sono pendenti procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs 159/2011 e di una delle cause ostative previste dall'art. 67 dello stesso e s.m.i. (Legge 161/2017).

Ciascun concorrente potrà partecipare presentando offerte:

– per conto proprio;
– per conto di persona giuridica o di altra persona fisica in base a procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata (in questo caso l'eventuale aggiudicazione e il successivo atto si intendono fatti in nome e per conto del rappresentato/mandatario);

- per persona da nominare;
- cumulative (offerta congiunta) da parte di più soggetti, in questo caso l'alienazione avverrà in comunione a favore degli aggiudicatari.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'offerente dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente procedura ed effettuare il deposito da lui intestato. Qualora l'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio avvenga in favore di offerente che ha presentato un'offerta per una persona da nominare, questi deve dichiarare entro n. 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

È vietata la partecipazione all'asta di soggetti facenti parte di più di un gruppo di soggetti concorrenti.

È altresì vietata la partecipazione all'asta del medesimo bene in forma singola e congiunta con altri soggetti, a pena di esclusione sia del singolo che del gruppo.

Nel caso di offerta congiunta, essa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti costituenti il gruppo, oppure da procuratore speciale in rappresentanza di tutti i soggetti costituenti il gruppo.

Il presente avviso non vincola in nessun caso il Comune di Rezzato alla vendita del bene.

Le opere di urbanizzazione verranno avviate e realizzate successivamente alla vendita di almeno due lotti, con l'impegno da parte dell'Amministrazione di concludere i lavori entro 24 mesi dalla data di stipula del rogito.

È facoltà del Comune di Rezzato, per ragioni di pubblico interesse o, in ogni caso, per convenienza dell'Ente revocare o modificare il presente atto e per le medesime ragioni, di non procedere all'aggiudicazione o alla conclusione del contratto sena che i concorrenti possano vantare pretese di sorta.

Resta inoltre inteso che i futuri assegnatari dei lotti saranno tenuti a corrispondere al Comune i relativi oneri di urbanizzazione primaria e che gli allacci privati rimarranno a carico dei futuri acquirenti.

ART. 7 – PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di gara e l'apertura delle offerte telematiche avranno inizio il giorno **09/12/2026 alle ore 15:00**.

Saranno valide e prese in considerazione solo le offerte pari o superiori al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione sarà provvisoria sino alla completa verifica della documentazione e delle dichiarazioni sostitutive rese dall'offerente in sede di istanza di partecipazione. L'aggiudicazione diverrà vincolante per l'Amministrazione Comunale divenuti esecutivi i provvedimenti di approvazione dell'esito di gara, come stabilito all'art. 107 del D.Lgs 267/2000.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica della comunicazione di avvenuta aggiudicazione della procedura, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo dell'offerta presentata, dedotta, a titolo di caparra, della cauzione provvisoria incamerata (deposito cauzionale). Nel caso di mancata effettuazione di tale versamento nel termine fissato la vendita sarà ritenuta risoluta ed il deposito provvisorio sarà incamerato dall'amministrazione.

Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà immediatamente restituito ai non aggiudicatari.

COMUNE DI REZZATO
Protocollo N.0023827/2026 del 17/11/2026

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dall'amministrazione. La mancata sottoscrizione del contratto determina l'incameramento della cauzione prestata.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

L'esito dell'asta sarà reso noto al termine di ciascuna mediante pubblicazione sull'albo pretorio e sul portale Amministrazione Trasparente dell'Ente, della determinazione riguardante l'aggiudicazione dell'asta stessa.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimenti ad offerte di altre gare e/o lotti, quelle inferiori alla base d'asta, quelle che risultano irregolari, quelle presentate fuori termine previsto dal bando e quelle che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

ART. 8 – CONSEGNA DEL BENE, RILIEVI E STIPULA DEL CONTRATTO

La consegna del bene e l'immissione nel possesso avverranno dal giorno della stipula dell'atto notarile di vendita che dovrà avvenire, ai sensi di quanto disposto *dall'art. 18 "La stipula del contratto", comma 1,* del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni, **entro 3 mesi dall'aggiudicazione definitiva**. Dalla data di aggiudicazione dell'asta, l'aggiudicatario sarà autorizzato ad effettuare sull'immobile rilievi, sondaggi e quanto necessario per la formale immissione.

L'Ufficio procedente comunicherà al soggetto individuato mediante aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicazione definitiva, provvedendo successivamente a definire i termini e la data entro la quale si dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite notaio selezionato dall'aggiudicatario e comunicato al Comune di Rezzato.

Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Tesoreria sarà imputato in conto prezzo e la restante parte dell'importo di aggiudicazione del bene dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità comunicate dal Comune. Acquisita la documentazione comprovante il pagamento del bene si procederà alla stipula del contratto di vendita. Qualora il concorrente abbia optato per il deposito cauzionale mediante fidejussione bancaria o polizza, la stessa sarà trattenuta a garanzia dell'offerta sino al pagamento dell'intero prezzo.

In caso di rinuncia da parte dell'offerente, in assenza di giustificato motivo, ogni suo diritto decadrà e l'Ente provvederà ad incamerare la cauzione ovvero ad escutere la polizza bancaria o assicurativa presentata. In tal caso l'Ente si riserva la facoltà di procedere con l'aggiudicazione dell'alienazione del bene al secondo miglior offerente.

Ai sensi dell'art. 5 *"Modalità di alienazione degli immobili"* del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunale, in caso di alienazione di beni il cui prezzo di aggiudicazione sia superiore ad € 200.000,00 (diconsi duecentomila/00), salvo la possibilità da parte della Giunta di derogare a detta soglia in casi eccezionali e per comprovati motivi, è ammessa la possibilità di dilazionare il prezzo in massimo 20 rate trimestrali previo versamento di un acconto minimo del 20% dell'importo e fermo restando la necessità di presentare adeguata garanzia da produrre mediante fidejussione bancaria e/o ipoteca sul bene. Il tasso applicato sarà pari a quello vigente al momento dell'aggiudicazione del bene, aumentato di 3 punti percentuali.
Con deliberazione di Giunta Comunale lo spread applicato potrà essere aggiornato in relazione ai tassi adottati dagli istituti di credito.

COMUNE DI REZZATO
Protocollo N.0023827/2026 del 17/11/2026

ART. 9 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altra da esso contratto derivante e conseguente, saranno a totale e definitivo carico dell'acquirente.

ART. 10 – SOCCORSO ISTRUTTORIO

In caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale della documentazione da presentare, con esclusione della documentazione afferenti all'offerta economica, al concorrente verrà assegnato un termine **non inferiore a 5 (cinque) giorni e non superiore a 10 (dieci) giorni**, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione indicato dalla Stazione Appaltante il concorrente è escluso dalla procedura.

ART. 11 – PRESCRIZIONI FINALI E PUBBLICITÀ

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso la sede del Comune di Rezzato.
Per quanto non previsto nel presente bando trovano applicazione, a tutti gli effetti, le disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili, nelle vigenti disposizioni di legge in quanto applicabili.

A norma di quanto stabilito all'art. 20 del Regolamento per l'alienazione di beni immobili comunali, sarà garantita la pubblicità del presente bando mediante:

- pubblicazione all'Albo Pretorio
- pubblicazione sul sito web – portale "Amministrazione Trasparente"
- pubblicazione dell'estratto su quotidiano a diffusione locale

Ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/90, il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Stefano Marelli, Responsabile del Settore Servizi Tecnici – Gestione del Territorio.

ART. 12 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E ULTERIORI INFORMAZIONI

I dati personali forniti dai concorrenti saranno raccolti, trattati e conservati dal Comune di Rezzato, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità legate alla gestione della procedura di gara, all'aggiudicazione e all'eventuale stipula e gestione del contratto, in virtù degli obblighi di legge e di pubblico interesse (art. 6, par. 1, lett. c ed e del Regolamento UE 2016/679 - GDPR) e nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Il trattamento sarà effettuato anche mediante la piattaforma telematiche **Sintel** di Aria S.p.A., che opera in qualità di Responsabile del Trattamento per conto dell'Ente.

Ai fini della trasparenza amministrativa e nei limiti previsti dalla normativa vigente:

- La graduatoria finale, contenente i nominativi dei partecipanti e le relative offerte economiche, **sarà resa visibile e accessibile sulla piattaforma Sintel ai soli partecipanti autorizzati alla procedura**.
- I dati potranno essere comunicati ad altri enti pubblici terzi o a soggetti privati unicamente in forza di disposizioni di legge, regolamento o su ordine delle Autorità procedenti.

L'informativa estesa relativa all'esercizio dei diritti degli interessati (artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679) è consultabile sul sito istituzionale dell'Ente e all'interno della piattaforma Sintel. Con la presentazione dell'offerta, il concorrente dichiara di aver preso visione della predetta informativa.

Per eventuali informazioni o chiarimenti in merito alla presente procedura è possibile rivolgersi all'ufficio competente, Servizi Tecnici – Gestione del Territorio:

Tel. 030/249771 - Fax 030/2590535
E-mail: lavpubblici@comune.rezzato.bs.it
PEC: protocollo@pec.comune.rezzato.bs.it

Il Responsabile del Settore
Servizi Tecnici – Gestione del Territorio
Ing. Stefano Marelli
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

COMUNE DI REZZATO
Protocollo N.0023827/2026 del 17/11/2026