



COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO  
Provincia di Brescia  
Servizio Patrimonio

PROT. n. 12717

**BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI  
PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO  
- ESPERIMENTO D'ASTA -**

CIG: 5946004DB6

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 / 2014 del 24 giugno 2014, esecutiva ai sensi di Legge e in esecuzione Determinazione del Servizio Patrimonio n. 50/2014 del 16 settembre 2014,

SI RENDE NOTO

Che il giorno **giovedì 23 OTTOBRE 2014 alle ore 10.30** presso la sede municipale sita in Via Trento n. 5, Ufficio del Segretario comunale avrà luogo l'esperimento di gara pubblica, per la vendita al miglior offerente, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nel presente avviso, dell'immobile di seguito indicato, meglio individuato nella relazione di stima e negli atti e certificati ad esso riferito, che sarà accessibile e consultabile dagli interessati presso l'Ufficio Patrimonio, secondo le modalità e nei tempi indicati nel presente bando.

IMMOBILE  
PALAZZO MAFFIZZOLI - VALLE DELLE CARTIERE

Immobile sito in frazione di Maderno – in Valle delle Cartiere denominato “Villa Maffizzoli” distinto al N.C.T. del Comune di TOSCOLANO MADERNO sezione censuaria MAD, foglio logico 9 -foglio fisico 13 mappa al n. 1510 , sub 1 CAT A/4 , cl 2, vani 8,5 Piano Rialzato – sub 2 CAT A/4 , cl 2, vani 7 P.1 – sub 3 CAT A/4 , cl. 2, vani 7 P.2 pari a mq 1090,70 di Superficie Lorda di Pavimento , compreso sottotetto , come desunto da rilievo strumentale, costituito da un fabbricato principale ad uso residenziale (Villa padronale) con piccolo giardinetto interno ad uso esclusivo.

L'edificio destinato un tempo ad abitazione, poi successivamente al piano rialzato a locale di ristoro è abbandonato dal 1988 e necessita di ristrutturazione. Si configura come un tipico fabbricato , Villa padronale del 1870 circa, a pianta rettangolare regolare. Le murature sono in materiali misto pietra, ed in parte con laterizi. I prospetti hanno aperture simmetriche ed allineate, marcapiani e sporto di gronda in laterizio. Internamente il fabbricato è così strutturato:

- Piano Interrato: vano scala e due vani voltati a botte a uso cantina mq 123,22;
- Piano Terra: ingresso e vano scala e n. 8 vani mq lordi 282,50 ;
- Piano Primo e Secondo: abitazione mq lordi 194,52 costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno patronale, un bagno di servizio e n. 3 camere;
- Piano Sottotetto: mq 194,52 con destinazione d'uso soffitta da rifinire.

Il fabbricato ad uso residenziale, da ristrutturare, è stato edificato con struttura verticale in laterizio e pietra, solai interpiano e di copertura in travi di legno e copertura in laterizio e manto in coppi marsigliesi.

Secondo il vigente P.G.T. del Comune di Toscolano Maderno, l'immobile viene classificato come Art. 16 B Nuclei di Antica Formazione e pertanto sono compatibili tutte le destinazioni d'uso con le modalità e le procedure previste dalle norme di riferimento.

PREZZO BASE: euro 1.504.952,00 – CAUZIONE 10%: € 150.495,00

A seguito dell'esperimento d'asta si provvederà all'aggiudicazione provvisoria, in quanto l'immobile è di interesse culturale , ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.42/2004. L'immobile vincolato è situato in Valle delle Cartiere, e sull'intera Valle vige il vincolo di tutela del Titolo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 art. 56 in quanto testimonianza storica di archeologia industriale (dal 1381

al 1961). Dovrà pertanto essere richiesta l'autorizzazione all'alienazione ed in caso di rilascio della stessa potrà essere esercitato il diritto di prelazione da parte degli Enti preposti (art. 60 del D.Lgs. n.42/2004) entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricezione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali della denuncia di alienazione (art. 59 del D.Lgs. n.42/2004). In caso di interesse all'acquisto da parte degli Enti preposti, non si procederà all'aggiudicazione definitiva e quindi alla vendita al concorrente aggiudicatario. Se non verrà decretato interesse culturale si procederà all'aggiudicazione definitiva e successiva vendita.

#### TERMINI DI PRESENTAZIONE

I soggetti interessati all'acquisto dell'immobile sopra descritto, dovranno far pervenire domanda di partecipazione alla gara pubblica con relativa offerta, a mezzo raccomandata postale A/R al Comune di Toscolano Maderno – Ufficio Protocollo – Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno o direttamente al Servizio Protocollo comunale entro **le ore 12.00 del 22 OTTOBRE 2014** pena l'esclusione.

#### DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata in conformità al modello allegato (Allegato 1), debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica e su di essa dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

Essa dovrà contenere:

- 1) per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente;
- 2) per le persone giuridiche o enti: la ragione sociale \ denominazione sociale, la sede legale, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese o equivalente in paesi UE, il codice fiscale e la partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta e le giustificazioni dei poteri di firma;
- 3) in tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme;
- 4) autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui l'offerente dichiara:
  - di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
  - di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965;
  - di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
  - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del bando anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
  - di non essere debitore nei confronti del Comune di Toscolano Maderno a qualsiasi titolo;
  - di impegnarsi a firmare il contratto di compravendita con spese di stipula e trasferimento interamente a proprio carico.

Qualora le offerte vengano presentate a nome di più soggetti, le citate dichiarazioni, a pena di esclusione, dovranno essere presentate e sottoscritte da ogni soggetto di cui si unirà copia fotostatica di un documento di identità valido; tutti i soggetti di conseguenza saranno solidalmente obbligati.

#### ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione pena l'esclusione:

- Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del firmatario della domanda;
- Procura speciale, nel caso di intervento di un procuratore speciale;

- A pena di irricevibilità dell'offerta, con la domanda dovrà essere presentata cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, per un importo pari al 10% del valore a base di gara indicato nel bando, da prestarsi in uno dei seguenti modi:
  - fideiussione bancaria o assicurativa; la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente comunale. Tale cauzione dovrà avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. In caso di mancata stipula del contratto entro 180 giorni dall'aggiudicazione, il Comune potrà richiedere il rinnovo della cauzione per ulteriori 180 giorni;
  - versamento sul c/c bancario intestato al Comune di Toscolano Maderno con coordinate IBAN: IT 67 Q 05696 55310 000099991X66 , presso la Tesoreria comunale - Banca Popolare di Sondrio – Filiale di Toscolano, Via Statale (Montagnette).

Non è ammesso costituire cauzione provvisoria mediante assegno circolare o in altro modo diverso dai precedenti sopra indicati. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata non fruttifera di interessi, verrà svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

La domanda di partecipazione ed i relativi allegati dovranno essere contenuti in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare all'esterno oltre alle generalità dell'offerente la seguente dicitura: "Offerta per l'acquisto dell'IMMOBILE denominato Palazzo Maffizzoli di proprietà del Comune di Toscolano Maderno. Gara pubblica indetta con "DPA n. 50 del 16 settembre 2014".

All'interno dello stesso plico dovrà esserci una busta sigillata contenente l'offerta, controfirmata sui lembi di chiusura riportante all'esterno la dicitura "Offerta economica per l'immobile Palazzo Maffizzoli" con evidenziato il Nome dell'immobile per cui l'offerta viene presentata.

L'offerta economica, debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, dovrà essere formulata in conformità al modello "Offerta economica" (Allegato 2) a pena di non ammissione, in cui dovranno essere indicati:

- 1) generalità dell'offerente;
- 2) importo offerto, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza prevarrà quello più favorevole per il Comune);
- 3) indirizzo, numero di telefono, numero di fax (ove possibile) ed e mail ai fini delle comunicazioni relative alla procedura di cui trattasi.

L'offerta economica dovrà essere di importo superiore al prezzo posto a base d'asta riportato nel presente bando di gara.

#### CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La vendita è effettuata per singolo lotto, previo esperimento di gara pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base indicato con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso rispetto alla base d'asta, con le modalità di cui all' art. 73 lett. c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924.

L' immobile verrà aggiudicato, secondo il criterio del maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta.

I concorrenti che avranno offerto il medesimo prezzo di acquisto potranno rilanciare un' offerta migliorativa in forma scritta ed in busta chiusa secondo il metodo della "candela vergine" qualora presenti, ex R. D. n. 827/1924

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore al prezzo base fissato nel bando di gara.

In caso di assenza sarà la sorte a decidere l'aggiudicazione in applicazione del succitato R.D. n. 827/1924

Nel termine di 30 (leggasi trenta) giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, a titolo di caparra confirmatoria aggiuntiva, un ulteriore importo pari al 20 % (leggasi ventipercento) dell'offerta. La rimanente somma dell'offerta (data dall'importo dell'offerta a cui deve essere sottratto l'importo della cauzione e della caparra confirmatoria pari al 20% dell'offerta) verrà versata al rogito notarile che avverrà entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso di mancata effettuazione di tali versamenti la vendita sarà ritenuta risolta e il deposito provvisorio sarà incamerato dall'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicatario sarà tenuto a perfezionare l'atto di compravendita entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante la sottoscrizione di apposito atto pubblico da stipularsi presso il notaio di fiducia.

Il mancato adempimento dei suddetti obblighi comporterà la decadenza dell'aggiudicazione, la perdita del deposito cauzionale che verrà incamerato a titolo di risarcimento danno.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di procedere a trattativa diretta ex art. 41 del R.D. 827/1924 o nuovo pubblico incanto.

Tutte le spese catastali e di stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita e ogni altra derivante e conseguente, saranno a totale e definitivo carico dell'acquirente.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, avranno valore a tutti gli effetti, le disposizioni contenute nel regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R. D. 23 maggio 1924 n. 827 e sue successive modificazioni e integrazioni.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura di gara e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione. L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

#### AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del dirigente competente, effettuate le verifiche ritenute necessarie.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo di acconto sul prezzo offerto; nel termine di trenta giorni dovrà essere versato, a titolo di caparra confirmatoria aggiuntiva, un ulteriore importo pari al 20% dell'offerta; il pagamento del residuo importo dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione, il giorno prima del rogito notarile, mediante versamento sul conto corrente intestato al Comune di Toscolano Maderno c/o Tesoreria Comunale Banca Popolare di Sondrio – Via Statale Toscolano (Montagnette) (codice IBAN: IT 67 Q 05696 55310 000099991X66 ).

Il contratto di compravendita verrà stipulato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Per l'Immobilabile, qualora ne venga riconosciuto interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.42/2004, si provvederà alla vendita solo dopo il rilascio dell'autorizzazione all'alienazione e sempre che nessun Ente preposto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n.42/2004, non abbia esercitato il diritto di prelazione secondo le modalità di Legge.

Tutte le spese correlate all'atto di trasferimento, comprese spese ed imposte comunque dovute ai sensi di legge, sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà presentare, secondo le modalità ed entro il termine stabiliti dal dirigente nella determinazione di aggiudicazione definitiva, la documentazione necessaria alla stipulazione del contratto ivi compresi, ove ritenuti necessari, i documenti relativi all'aggiornamento catastale e alla regolarità urbanistica del bene, i quali sono a suo completo carico.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto di compravendita per causa dipendente dall'aggiudicatario, il Comune di Toscolano Maderno oltre alla ritenzione della cauzione potrà richiedere l'eventuale risarcimento dei danni.

#### AVVERTENZE

- I requisiti richiesti per la partecipazione alla gara pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione della domanda di ammissione.

- La irregolare presentazione della domanda di partecipazione e la mancanza di un documento richiesto dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dalla gara. - Il recapito del plico contenente tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara pubblica, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
- Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
- L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi ed in particolare con l'obbligo, a carico dell'acquirente.
- Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata all'Amministrazione e pertanto il presente bando non impegna la stessa.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità, di opportunità e di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviarne la data a causa di gravi impedimenti, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipulazione del contratto di compravendita.
- Per eventuali chiarimenti e informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio Comune di Toscolano Maderno con sede in Via Trento , 5 , nei giorni lunedì, martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12.30 - tel. 0365 546018 – 0365 546053 - fax. 0365 540808- e.mail: [patrimonio@comune.toscolanomaderno.bs.it](mailto:patrimonio@comune.toscolanomaderno.bs.it)
- Il bando integrale è disponibile presso il citato Ufficio Patrimonio ed è possibile visionare e scaricare lo stesso dal sito internet del Comune al seguente indirizzo: [www.comune.toscolanomaderno.bs.it](http://www.comune.toscolanomaderno.bs.it) .

Toscolano Maderno, 16 settembre 2014

IL RESPONSABILE AREA PATRIMONIO  
(arch. Anna Brisinello)

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI IMMOBILE  
COMUNALE - Palazzo Maffizzoli – Valle delle Cartiere.

Per le persone fisiche

Il sottoscritto

Nome e cognome \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Per le persone giuridiche

Denominazione / Ragione sociale \_\_\_\_\_

Sede legale \_\_\_\_\_

Iscrizione al Registro delle Imprese \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \ P. IVA \_\_\_\_\_

Generalità del legale rappresentante \ sottoscrittore dell'offerta (nome e cognome, luogo e data di nascita) \_\_\_\_\_

DICHIARA

- di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui all'art. 10 della L. n. 575/1965;
- di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di cui alla Determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio n 32 del 1 luglio 2014;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto dell'offerta, anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
- di non essere debitore nei confronti del Comune di Toscolano Maderno a qualsiasi titolo;
- di impegnarsi in caso di aggiudicazione definitiva a firmare il contratto relativo, con spese di stipula e trasferimento interamente a proprio carico, ed a versare prima dell'atto della stipula, in un'unica soluzione, l'importo residuo (importo totale meno cauzione).

ALLEGA ALLA DOMANDA

1. Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del firmatario della domanda;
2. Procura speciale, nel caso di intervento di un procuratore speciale;
3. Attestazione cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta, per una cifra pari al 10% del prezzo base indicato nel bando, da prestarsi in uno dei seguenti modi:
  - fideiussione bancaria o assicurativa;
  - Versamento sul c/c bancario intestato al Comune di Toscolano Maderno c/o Tesoreria Comunale Banca Popolare di Sondrio – Via Statale Toscolano (Montagnette) - codice IBAN: IT 67 Q 05696 55310 000099991X66 .

\_\_\_\_\_  
(firma)

Luogo e data \_\_\_\_\_

Al Comune di Toscolano Maderno  
Via Trento, 5  
25088 Toscolano Maderno (BS)

MODULO OFFERTA

Per le persone fisiche

Il sottoscritto

Nome e cognome \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Per le persone giuridiche

Denominazione \ Ragione sociale \_\_\_\_\_

Sede legale \_\_\_\_\_

Iscrizione al Registro delle Imprese \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \ P. IVA \_\_\_\_\_

Generalità del legale rappresentante \ sottoscrittore dell'offerta (nome e cognome, luogo e data di nascita) \_\_\_\_\_

DICHIARA

di voler acquistare l'immobile denominato Palazzo Maffizzoli sito in Valle delle Cartiere descritto nel bando di gara pubblica indetta con Determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio n. 32 del 1 luglio 2014,

al prezzo di Euro: in cifre \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

in lettere \_\_\_\_\_ virgola \_\_\_\_\_

Di voler ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura al seguente indirizzo:

Numero di telefono \_\_\_\_\_ Numero di fax \_\_\_\_\_

Indirizzo e-mail \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(firma)

Luogo e data \_\_\_\_\_

