

Sirmione, 24.07.2025

**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILI
DI PROPRIETÀ COMUNALE
PROCEDURA APERTA**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. 484 DEL 11/07/2025**

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 88 del 23.04.2025 con la quale veniva proposta al Consiglio Comunale, la modifica e l'approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni comunali per il triennio 2025-2027, individuante gli immobili oggetto del presente bando;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 08/05/2025 con la quale veniva approvata specificamente, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, l'alienazione degli immobili oggetto del presente bando

RENDE NOTO

Che alle ore 14.30 del giorno 18/08/2025 presso la residenza comunale, si procederà all'asta pubblica per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale siti nel Comune di Sirmione, descritti nel successivo paragrafo 1, secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta.

1. DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO 1	Trattasi di reliquato stradale Loc. Colombare via C. Marx, non pavimentato, di forma allungata, posto all'interno della zona artigianale ed in fregio ad una strada di accesso ai capannoni posti a sud della zona artigianale, della superficie di circa 360 m ² .	Prezzo a base d'asta: € 68.000,00
	Area priva di capacità edificatoria sita in loc. Colombare, via Carlo Marx (zona industriale/artigianale). Catasto terreni del Comune di Sirmione: N.C.T.R.: foglio 15, mappale 20 (parte) superficie totale: circa mq 360 P.G.T. - Piano delle Regole vigente: D1 (zona industriale e artigianale).	<i>offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta</i> cauzione provvisoria: € 6.800,00



NTA: - Piano delle Regole: art. n. 32

Destinazione d'uso prevista per l'alienazione: **parcheggio**

NTA - Piano delle Regole: art. n. 40 o parcheggio

Valutazione: 188,89 €/m²

Trattasi di un lotto di proprietà comunale posto a confine con l'impianto sportivo, la piscina comunale, un fosso colatore congiungente il ganfo Pilandro con il ganfo Maddalena ed altro lotto privato. L'area di forma irregolare e profilo mistilineo è a prato.

**Prezzo a base d'asta:
€ 843.000,00**

*offerte in aumento rispetto
al prezzo a base d'asta*
**cauzione provvisoria:
€ 84.300,00**

Area priva di capacità edificatoria sita in loc. Lugana, in prossimità dei campi sportivi e della piscina, ricompresa nel P.L. Cà Nova

Catasto terreni del Comune di Sirmione:

LOTTO 2

N.C.T.R.: **foglio 16, mappali 772 (parte) e 534 (parte)**

superficie totale: **circa m² 2.408**

P.G.T. - Piano delle Regole vigente: **S.P. (zona servizi pubblici).**

NTA: - Piano delle Regole: art. n. 45

Destinazione d'uso prevista per l'alienazione: **En (agricolo normale)**

NTA - Piano delle Regole: art. n. 42

Valutazione: 350 €/m²

Trattasi di porzione finale di una strada a fondo cieco, facente parte del patrimonio indisponibile che dovrà essere sdemanializzata, priva di capacità edificatoria.

**Prezzo a base d'asta:
€ 12.600,00**

*offerte in aumento rispetto
al prezzo a base d'asta*
**cauzione provvisoria:
€ 1.200,00**

Area priva di capacità edificatoria sita in loc. Colombare, via Veneto

Catasto terreni del Comune di Sirmione:

N.C.T.R.: **foglio 7, STRADA prospiciente i mappali 98 -90 (parte)**

LOTTO 3

superficie totale: **circa mq 54**

P.G.T. - Piano delle Regole vigente: **STRADA** senza capacità edificatoria propria (strada a fondo cieco a servizio di due immobili).

Destinazione d'uso prevista per l'alienazione: **VP (verde privato) o**

STRADA senza capacità edificatoria

NTA - Piano delle Regole: art. n. 40

Valutazione: 232,53 €/m²



Si tratta di un relitto stradale non asfaltato, lotto di forma allungata e stretta in posizione compresa tra altri lotti, di dimensioni inidonee all'edificazione.

Area priva di capacità edificatoria sita in loc. Colombare, lato ovest
Catasto terreni del Comune di Sirmione:

N.C.T.R.: **foglio 6, mappale 491**

LOTTO 4 superficie totale: **circa m² 280**

P.G.T. - Piano delle Regole vigente: **D5 – attività turistico ricettive e campeggi**

NTA: - Piano delle Regole: art. n. 37

Destinazione d'uso prevista per l'alienazione: **V.P. – verde privato**

NTA - Piano delle Regole: art. n. 40

Valutazione: a corpo

Prezzo a base d'asta:
€ 37.000,00

*offerte in aumento rispetto
al prezzo a base d'asta*

cauzione provvisoria:
€ 3.700,00

2. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Sirmione è dotato di P.G.T. approvato in data in data 13 febbraio 2010 con Deliberazione Consiglio Comunale n. 04 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - B.U.R.L. - serie inserzioni e concorsi – n. 11 del 17 marzo 2010, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati.

Ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale 19/06/2017 n. X/6738 è vigente il Piano Gestione Rischio Alluvioni.

3. PREZZO A BASE D'ASTA

- Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato al n. 1 è fissato in € 68.000,00 al netto degli oneri fiscali
- Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato al n. 2 è fissato in € 843.000,00 al netto degli oneri fiscali
- Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato al n. 3 è fissato in € 12.600,00 al netto degli oneri fiscali
- Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato al n. 4 è fissato in € 37.000,00 al netto degli oneri fiscali

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 da confrontarsi con il prezzo base.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti o da costituire.

La vendita si intende fatta:

- a misura, per i lotti nn.i 1, 2, 3, per la superficie che risulterà dal frazionamento.
- a corpo, per il lotto n° 4;

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al **10%** dell'importo offerto da presentare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di Sirmione (Banco BPM – Filiale di Sirmione Piazza Unità d'Italia).

L'importo relativo al deposito per ciascun lotto è indicato al precedente art. 1.

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta o scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

La mancata presentazione del deposito cauzionale è causa di esclusione.

6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Sirmione sito in Piazza Virgilio un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura con la scritta "NON APRIRE".

Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura a seconda dell'immobile per cui si partecipa:

1. "Offerta per asta pubblica del giorno 18/08/2025 relativa all'immobile sito in Via, n. – Mappale sub..... del Fg." - LOTTO n°

È possibile che un unico soggetto possa partecipare all'asta per tutti i beni immobili, ma sempre con buste ed offerte separate.

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo entro

le ore 12.00 del giorno 18/08/2025

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi.

Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.



Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:

- A) Una busta chiusa (Busta A) sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI" contenente:
1. Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell'accettazione delle condizioni in esso contenute;
 2. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **persona fisica** dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata dal documento d'identità, con la quale dichiara di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello Allegato B.
 3. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **ditta individuale** la persona che ne ha la rappresentanza, dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale la stessa attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato; la persona che ne ha la rappresentanza dovrà dichiarare di non aver riportato condanne penali e che non esistono a suo carico procedimenti penali in corso, come da modello Allegato C.
 4. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **società commerciale** (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa dovrà produrre un'auto dichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso, come da modello Allegato D.
 5. Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto;
- B) Una busta chiusa (Busta B), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di Sirmione (BS) come da modello di offerta, Allegato A.
- In caso di discordanza tra l'offerta in cifra ed in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.



BUSTA GRANDE – Tale plico, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la dicitura a seconda dell’immobile per cui si partecipa:

1. “Offerta per asta pubblica del giorno 18/08/2025 relativa all’immobile sito in Via, n. – Mappale del Fg.”

Nella busta grande, una per ciascun lotto, dovranno essere inserite:

BUSTA A, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente i documenti e il deposito cauzionale.

BUSTA B, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l’offerta;

N.B. Qualora si intenda esprimere l’offerta per più di un immobile si dovrà provvedere, a pena l’esclusione, alla presentazione di una Busta Grande, una busta A ed una busta B per ciascuna offerta.

7. CELEBRAZIONE DELLA GARA

La gara sarà celebrata il giorno 18/08/2025 con inizio delle operazioni alle ore 14.30 presso l’Ufficio tecnico LL.PP. in Municipio, piazza Virgilio, 52 Sirmione.

Si procederà, senza soluzione di continuità, allo svolgimento delle operazioni di gara di tutti i beni immobili oggetto di incanto, a partire dal lotto n° 1 e a seguire, gli altri.

8. PROCURE – AVVERTENZE - ESCLUSIONI

Saranno ammesse all’asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia.

Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell’immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d’asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, ben conosce l’immobile.

La mancata o incompleta documentazione dei documenti, ai fini di una maggior partecipazione, potrà essere sanata purché i requisiti siano posseduti prima della data di scadenza per la presentazione dell’offerta.

Si farà luogo ad esclusione qualora l’offerta presentata:

- rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni;
- sia mancante di una fotocopia di un documento in corso di validità da allegare all’offerta o all’auto-dichiarazione;
- sia mancante della cauzione provvisoria.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

9. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Comune di Sirmione
P.zza Virgilio, 52 – Sirmione (BS)
t 030 9909123 – f 030 9909182
www.comune.sirmione.bs.it
tecnico@sirmionebs.it

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede l'asta, procederà all'apertura delle offerte che verranno lette ad alta voce. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore.

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta. Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria. L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia, entro 30 gg. dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia nonché il Regolamento interno di "REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI SIRMIONE" approvato con delibera di C.C. n. 52 del 25/06/2025.

Tutte le spese d'asta, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile.

L'acquirente del lotto n° 2, inoltre, verserà al Comune di Sirmione, prima della stipula dell'atto di acquisto, verserà al Comune la somma di € 580,51 per rimborso spese tecniche e amministrative sostenute per l'esperimento dell'incanto di questo lotto.

Il contratto è stipulato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico LL.PP. in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente.

In ragione dei vincoli esistenti e della localizzazione in zona potenzialmente allagabile del terreno di cui al lotto n° 2, l'acquirente si obbliga, tramite l'atto pubblico di cui al paragrafo precedente, alla manleva del

Comune dalle responsabilità per conseguenze dei danni subiti dalle opere ivi realizzate, in conseguenza di allagamenti.

Tutte le spese notarili, catastali e relative all'applicazione dell'IVA ai sensi di legge saranno a carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2.

Presso l'Ufficio tecnico LL.PP. nei giorni ed orari d'ufficio (da lunedì a venerdì dalle 9.00 alle 12.00) sono consultabili e ritirabili, oltre ai modelli di autocertificazione da presentarsi per l'ammissione all'asta e del fac-simile d'offerta:

- bando d'asta
- le perizie di stima complete di schede riepilogative;
- gli atti accessori e complementari inerenti ai precedenti elementi.

Oppure scaricarli dal sito internet del Comune di Sirmione: <https://www.comune.sirmione.bs.it/it> nella sezione:

[Home / Amministrazione Trasparente / Beni immobili e gestione patrimonio - Patrimonio immobiliare](#)

10. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestati l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo offerto da rilasciare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di Sirmione. Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

11. TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. 196/2003)

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Mauro Peruzzi 030-990.91.28

Referenti dell'Ufficio Patrimonio/Tecnico Comunale:

Sig.ra Silvia Bollani - 030-990.91.23 – s.bollani@sirmionebs.it

Sig. Marco Bellamoli - 030-990.91.42 – m.bellamoli@sirmionebs.it

Il Responsabile Ufficio Tecnico LL.PP.

Arch. Mauro Peruzzi

(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)



Allegati al bando:

- A) Modello offerta
- B) Autodichiarazione per persone fisiche
- C) Autodichiarazione per ditta individuale
- D) Autodichiarazione per società