



Comune di Villanuova sul Clisi

Provincia di Brescia
Piazza Roma, 1 – 25089 Villanuova Sul Clisi (Brescia), codice fiscale 00847500170, partita IVA 00581990983. Tel. 0365 31161–162,
Fax. 0365 373591
www.comune.villanuova-sul-clisi.bs.it

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN'AREA
SITA IN VIA LEGNAGO CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL
FOGLIO 13, MAPPALE 5056,5060,5063,5064 quota di proprietà
1/1 e 5057,5061,5062 quota di proprietà 3/10-
LOTTO RESIDENZIALE da urbanizzare.**

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 19.12.2025 e della propria determinazione n. 9 del 21.01.2026

AVVERTE

che **il giorno di MARTEDI 12 MARZO 2026 ALLE ORE 15.00** nella sala consiliare del Comune di Villanuova sul Clisi, in Piazza Roma 1, sarà tenuta un'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per la vendita dell'area indicata in oggetto;

che entro **le ore 12:00 DEL GIORNO 12 MARZO 2026** gli interessati, a pena di esclusione dall'asta, dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Villanuova sul Clisi, piazza Roma n. 1, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia 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 via Legnago, con accesso dalla medesima via, ed è identificata catastalmente al NCT del Comune di Villanuova sul Clisi, foglio n. 13, p.lla 5056,5060,5063,5064 con quote di proprietà 1/1 e 5057,5061,5062 con quote di proprietà 3/10.
La superficie catastale complessiva è pari a mq 917 con quota di proprietà 1/1 e mq. 980 con quota di proprietà 3/10.
- b) **PERIZIA DI STIMA:** Si allega copia della perizia di stima redatta da ProBrixia prot. n. 0006932 del 14.07.2025 e valutazione aree aggiornata a seguito redistribuzione, come da convenzione urbanistica sottoscritta, prot. n. 0001289 del 03.02.2026;

- c) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:** Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Villanuova sul Clisi in data 03.02.2026 prot. 0001276;
- d) L'area è ricompresa nel Piano di Lottizzazione "LEGNAGO" approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 23 del 31 luglio 2024, convenzionato con Atto Notarile Roberta de Paola Ambrosi in data 14 ottobre 2025-repertorio 11551, raccolta n.8215, registrato a Brescia il 21/10/2025 n. 53672 serie IT- trascritto a Salò il 21 ottobre 2025 al n. 7150/5515, al n. 7151/5516 che si allega al presente avviso.
Si evidenzia che le aree oggetto di bando dovranno essere urbanizzate come previsto nel PL approvato, prima del rilascio del PdC per l'edificazione ai fini residenziali.
- e) **SERVITU' PASSIVE.** Le aree di cui ai mappali n. 5057-5061-5062 fg. 13 sono assoggettate all'uso pubblico.
- f) **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 giorni decorrenti dalla data dell'atto di compravendita.**

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

Il prezzo a base d'asta è di Euro 138.000,00 (Euro Centotrentottomila/00) oltre ad IVA.
La vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

All'importo oggetto dell'offerta dovrà essere aggiunto l'importo indicato all'art. 11 "Spese conseguenti" riferite ai costi della lottizzazione quali spese tecniche, notarili e catastali.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e notarili, 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.

La cauzione provvisoria è fissata al 2% del valore a base d'asta dell'immobile, pari a **Euro 2.760,00 (Duemilasettecentosessanta/00)**, esclusivamente mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Comune di Villanuova sul Clisi – 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 Villanuova sul Clisi 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 Villanuova sul Clisi

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 Villanuova sul Clisi, Piazza Roma n.1– Area Urbanistica ed Edilizia" e riportante, ben leggibile, l'indicazione "**Offerta per il pubblico incanto relativo all'area foglio n. 13, p.IIa 5056,5060,5063,5064 con quote di proprietà 1/1 e 5057,50061,5062 con quote di proprietà 3/10. LOTTO RESIDENZIALE da urbanizzare**".

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 (allegato A) 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 dagli artt. 94-95 del D. lgs. 36/2023 (allegato B).

Nella busta contenente la documentazione amministrativa dovrà inoltre essere inserito assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Villanuova sul Clisi - 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 (allegato C), 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;
- 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 e, 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 60 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 Villanuova sul Clisi. 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 rinunciario e conseguentemente decadrà da ogni diritto e perderà la caparra penitenziale versata, che verrà incamerata dal Comune di Villanuova sul Clisi.

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.

Oltre all'offerta presentata, alla stipula dell'atto notarile, dovrà essere corrisposta al Comune la somma di €. 12.000,00 quali spese tecniche, notarili e catastali per la lottizzazione.

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. 36/2023), del Regolamento comunale sui contratti e del Regolamento di contabilità comunali vigenti.

Il Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia

arch. Roberto Gussago

Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art.24 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

Allegati:

1. *Allegato A - Domanda di partecipazione all'asta pubblica*
2. *Allegato B - Domanda di partecipazione all'asta pubblica – Dichiarazioni*
3. *Allegato C - Offerta economica*
4. *Certificato di destinazione urbanistica*
5. *Perizia di stima*
6. *Valutazione aree aggiornata*
7. *Estratto mappa conforme al frazionamento*
8. *Planivolumetrico allegato al PL "Via Legnago" approvato*
9. *Convenzione Urbanistica PL "Via Legnago" approvato*

Villanuova sul Clisi, li 10/02/2026