



## **BANDO D'ASTA PUBBLICA**

**PER LA VENDITA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE  
(N. 6 APPEZZAMENTI DI TERRENO E N. 1 FABBRICATO RURALE)  
UBICATA IN VIA SVIZZERA DEL CAPOLUOGO (AREA VERDE "ROCCOLO")**

Si rende noto, in esecuzione della determina del Dirigente dell'Area Tecnica n. 131 del 05.03.2007, che il giorno **mercoledì 4 aprile 2007 alle ore 10.00**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo nella sede comunale di Piazza Mazzini n. 1, si terrà l'Asta Pubblica per la vendita della seguente consistenza immobiliare di proprietà del Comune di Castel Goffredo ed identificata nel N.C.T.R. di Castel Goffredo come segue:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE HA	QUALITÀ	CLASSE	R.D.	R.A.
33	127	00.07.45	Bosco ceduo	2	€0,69	€0,19
33	128	00.00.10	Fabbricato rurale	-	-	-
33	319	00.64.60	Seminativo	1	€72,40	€60,05
33	322	00.07.00	Bosco ceduo	2	€0,65	€0,18
33	329	00.05.25	Seminativo	2	€5,07	€4,34
33	330	00.40.50	Seminativo	2	€39,11	€33,47
33	331	00.14.55	Seminativo	2	€14,05	€12,02

La superficie complessiva è pari a 13.945 mq.

Prezzo a base d'asta: **€1.050.000,00** (euro unmilione cinquantamila virgola zero zero)

### **INFORMAZIONI VARIE**

I mappali sono tutti adiacenti e concorrono alla formazione di un'area estremamente regolare di forma pressoché quadrata. L'accesso alla pubblica via avviene attraverso la strada urbana comunale denominata "Via Svizzera".

La consistenza immobiliare è stata ceduta in piena proprietà al Comune di Castel Goffredo con atto a rogito del Notaio Dott. Barziza Pietro di Desenzano del Garda, rep. n. 862 racc. n. 124 in data 28.05.1993, registrato a Lonato (BS) in data 11.06.1993 al n. 222 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castiglione delle Stiviere in data 11.06.1993.



# Comune di Castel Goffredo

## Provincia di Mantova

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

La consistenza immobiliare risulta essere interamente individuata nel vigente strumento urbanistico generale come “Zona F – Zona a parco, verde attrezzato, sportivo e di connettivo”. La collocazione nel cuore della zona industriale del capoluogo, la superficie decisamente estesa, la forma assolutamente regolare e la presenza di tutte le urbanizzazioni primarie comportano una “vocazione” edificatoria produttiva, da attuarsi mediante gli strumenti oggi ammessi dalla normativa urbanistica nazionale e regionale ed in particolare dall’art. 25 della legge regionale 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni (programmazione negoziata oppure DPR 447/1998 cosiddetto “sportello unico per le imprese”).

### **VINCOLI E ONERI AGGIUNTIVI**

In aggiunta al corrispettivo offerto, all’acquirente sono poste a carico le spese per lo spostamento di una parte delle alberature, attualmente presenti sull’area da alienare, in altra zona indicata dall’Amministrazione Comunale a nord del capoluogo nonché una quota delle spese per la piantumazione di detta nuova zona, il tutto fino alla concorrenza dell’importo di netti €41.835,00 oltre IVA. Sull’area, in fregio alla Via Svizzera, è inoltre presente un gruppo di riduzione a servizio della rete del gas metano, realizzato dalla ditta distributrice ed a questa dato in concessione: le spese per l’eventuale spostamento sono poste a carico dell’aggiudicatario; in alternativa è prevista la costituzione di una servitù.

### **VISIONE DEGLI ATTI**

I documenti relativi alla consistenza immobiliare e gli atti di gara sono visionabili presso l’Ufficio Tecnico Comunale, referente Geom. Giuliano Leonardo (0376-777224) il mattino dalle ore 10:30 alle ore 12:30 dei giorni feriali dal lunedì al venerdì.

### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO**

L’asta verrà tenuta con il metodo delle offerte segrete in aumento (massimo rialzo sul prezzo a base d’asta), da confrontarsi con il prezzo base, ai sensi degli artt. 73, lett. C) e 76 del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827, e con aggiudicazione al miglior offerente. Non saranno ammesse offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara di €1.050.000,00.

La consistenza immobiliare viene posta in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nella piena e libera disponibilità, con il solo vincolo dello spostamento di parte delle alberature e dello spostamento del gruppo di riduzione (oppure della costituzione di servitù). Essa verrà consegnata all’acquirente alla data del rogito.

Gli offerenti non potranno svincolarsi dalla propria offerta prima di 120 (centoventi) giorni dalla data di scadenza per la sua presentazione.

Il pagamento del prezzo offerto dovrà essere effettuato prima o al momento della stipula dell’atto di compravendita. L’atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell’aggiudicazione definitiva, salvo diversi accordi da concordare con l’Amministrazione Comunale per giustificati motivi, a pena di decadenza dell’aggiudicazione stessa con acquisizione da parte del Comune della cauzione presentata dall’aggiudicatario in sede di gara. Contestualmente all’atto di rogito dovranno essere presentate idonee garanzie per lo spostamento delle alberature e per la piantumazione nella nuova area verde a nord del capoluogo.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese conseguenti all’aggiudicazione nonché le spese e imposte di rogito.



# Comune di Castel Goffredo

## Provincia di Mantova

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I concorrenti dovranno far pervenire l'offerta all'Ufficio Protocollo del Comune di Castel Goffredo a mezzo del servizio postale raccomandato, mediante corriere o mediante consegna a mano, **entro le ore 12:00 del giorno martedì 3 aprile 2007.**

E' possibile presentare offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

Nel plico esterno (plico di invio), che dovrà essere chiuso e sigillato con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza (non necessariamente ceralacca) e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere inserita la busta contenente la documentazione di ammissibilità (Busta "A") e la busta dell'offerta economica (Busta "B"), quest'ultima pure chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi.

Sul plico di invio dovrà chiaramente indicarsi il nominativo dell'offerente (persona fisica o giuridica) ed apporsi la seguente scritta:

### **"OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'AREA VERDE ROCCOLO"**

Il plico di invio dovrà essere inoltrato al seguente indirizzo:

"COMUNE DI CASTEL GOFFREDO – UFFICIO PROTOCOLLO – PIAZZA MAZZINI 1 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN)."

**La mancanza della chiusura e sigillatura con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza (non necessariamente ceralacca) o della firma sui lembi delle buste esterna (plico di invio) ed interna (Busta "B" - offerta economica) sono causa di esclusione dalla gara.**

### **OFFERTA E DOCUMENTI DA PRESENTARE**

Nell'apposito plico di invio dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

#### **BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE DI AMMISSIBILITA'**

La Busta "A" deve recare sull'esterno l'indicazione "Busta A – documentazione di ammissibilità" ed il nominativo dell'offerente. Essa deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) **Cauzione** da presentarsi tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa intestata al "Comune di Castel Goffredo" oppure mediante assegno circolare intestato alla "Tesoreria Comunale di Castel Goffredo" di € **105.000,00** (euro centocinquemila/00) pari al 10% dell'importo a base d'asta a titolo di deposito cauzionale. **La garanzia (se presentata tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa) deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.** La garanzia deve avere validità per almeno centoventi giorni dalla data di presentazione dell'offerta. Nel caso di partecipazione all'asta di un gruppo di persone fisiche o giuridiche, la cauzione (se presentata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa) deve essere necessariamente intestata, a pena di esclusione, a tutti i soggetti che costituiscono il raggruppamento. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto di rogito per fatto imputabile all'aggiudicatario. Al secondo classificato la cauzione sarà restituita a rogito avvenuto, mentre agli altri non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Per l'aggiudicatario tale



# Comune di Castel Goffredo

## Provincia di Mantova

deposito, se costituito mediante assegno circolare, potrà essere considerato come acconto sul prezzo di vendita della consistenza immobiliare.

- 2) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 21, 38, 46 e 47 del D.P.R. 28.02.2000, n. 445, in carta libera, su modulo da ritirare presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare è richiesta una delle seguenti dichiarazioni:

allegato a) dichiarazione sostitutiva resa in carta libera, da utilizzare solo nel caso di presentazione dell'offerta da parte di **persona fisica singola**. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta dall'offerente con allegata la fotocopia del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore.

allegato b) dichiarazione sostitutiva resa in carta libera, da utilizzare solo nel caso di presentazione dell'offerta da parte di **più persone fisiche**. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti con allegate le fotocopie del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

allegato c) dichiarazione sostitutiva resa in carta libera, da utilizzare solo nel caso di presentazione dell'offerta da parte di una **persona giuridica**. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante o da un soggetto pienamente titolare della capacità di impegnare l'impresa verso terzi, con allegate le fotocopie del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

In alternativa alla sottoscrizione in carta libera con allegata la fotocopia di un documento di identità è comunque ammessa la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge, con apposizione di bollo.

Non saranno ammessi all'asta coloro che non avranno presentato i documenti richiesti o che avranno presentato documenti incompleti o non sottoscritti.

### **AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE:**

Si esige espressamente dagli offerenti di rendere le dichiarazioni richieste tramite la compilazione diretta del modulo di autocertificazione proposto in base alla propria situazione giuridica (se persona fisica, giuridica o più persone fisiche); il modulo dovrà essere compilato completamente in ogni parte, a pena di esclusione, senza richiami generici ad eventuali allegati. Ogni allegato certificato che non venga autocertificato nell'apposita dichiarazione, dovrà essere presentato in originale o copia autentica, a pena di esclusione.

**Si prega di non provvedere a ricopiare ma di utilizzare i moduli predisposti.**

### **BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA**

La Busta "B", chiusa e sigillata con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza (non necessariamente ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura, deve recare sull'esterno il nominativo dell'offerente e l'indicazione "Busta B – Offerta Economica". La Busta "B" deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) Offerta economica, redatta in bollo (una marca da bollo da € 14,62), che dovrà essere firmata dall'offerente o da tutti gli offerenti (nel caso di persone fisiche) oppure dal titolare o dal legale rappresentante o da un soggetto pienamente titolare della capacità di impegnare l'impresa verso terzi (nel caso di persona giuridica), e dovrà essere redatta mediante la compilazione diretta del modulo predisposto dall'Amministrazione (allegato d). Il prezzo complessivo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo posto a base d'asta, andrà indicato sia in cifre che in lettere. In



# Comune di Castel Goffredo

## Provincia di Mantova

caso di discordanza tra la misura indicata in cifre e quella indicata in lettere è ritenuta valida quella più conveniente per il Comune.

Oltre all'offerta economica, nella Busta "B", non dovranno essere inseriti altri documenti.

Lo schema dell'offerta complessiva da presentare è il seguente:

**Plico di invio** (*chiuso e sigillato con indicazione dell'oggetto dell'asta e del mittente*)

**Busta "A"** (*chiusa con indicazione del mittente*)    **Busta "B"** (*chiusa e sigillata con mittente*)

**Documentazione ammissibilità:**

- 1) Cauzione del 10%;
- 2) Dichiarazione sostitutiva (compilando uno dei 3 allegati "a", "b", "c" a seconda della tipologia del soggetto offerente).

**Offerta economica:**

- 1) Offerta con massimo rialzo (compilando il modello allegato "d").

### MODALITA' DI GARA

Il giorno **mercoledì 4 aprile 2007 alle ore 10:00** si procederà all'apertura pubblica delle offerte pervenute, alla valutazione della documentazione di ammissibilità presentata, alla formazione dell'elenco dei soggetti ammessi alla gara ed infine all'apertura delle offerte economiche con conseguente aggiudicazione. Nel caso in cui risultino migliori e non escluse due o più offerte uguali, si procede in via immediata al sorteggio pubblico. Il verbale di gara costituisce il provvedimento di aggiudicazione provvisoria.

**Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, il cui importo economico sia almeno uguale al prezzo posto a base di gara.**

Nella seduta pubblica solamente i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero i soggetti muniti di specifica delega, avranno diritto di parola e di chiedere che le loro dichiarazioni siano inserite a verbale. Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del presidente del seggio di gara.

### ALTRE CONDIZIONI O PRESCRIZIONI

Il recapito del plico di invio rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione (Ufficio Protocollo del Comune) in tempo utile, non assumendo il Comune alcuna responsabilità per l'eventuale mancato o ritardato recapito. Non saranno ammessi alla gara i plichi che non risultino pervenuti entro le **ore 12.00 del giorno martedì 3 aprile 2007** (il termine di scadenza è perentorio) o sui quali non sia apposta la scritta indicata nel presente bando e contenente la specificazione della gara. Oltre il predetto termine non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, né sarà consentito, in sede di gara, la presentazione di altra offerta o la modifica e/o il ritiro di quella presentata. Non sono ammesse offerte condizionate, quelle espresse in modo indeterminato e quelle con riferimento ad altra offerta propria o di altri. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte, a pena di esclusione del soggetto medesimo. La documentazione presentata ha valore di unicità. Si farà luogo alla esclusione dalla gara nel caso manchi o risulti incompleto od irregolare anche uno solo dei documenti richiesti. Ai sensi della normativa vigente, le offerte economiche non corredate



# Comune di Castel Goffredo

## Provincia di Mantova

dall'imposta di bollo verranno trasmesse direttamente all'Ufficio Unico delle Entrate competente per territorio, per la regolarizzazione e per l'applicazione delle sanzioni previste. Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che il plico di invio e/o la busta contenente l'offerta economica non siano debitamente chiusi e sigillati con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza (non necessariamente ceralacca) e controfirmati sui lembi di chiusura e che l'offerta economica non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente chiusa e sigillata con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza (non necessariamente ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura.

Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia al Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio dello Stato approvato con Regio Decreto 23.05.1924, n. 827.

L'aggiudicatario dovrà presentare, nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, la seguente documentazione:

- tutta la documentazione relativa al possesso dei requisiti inseriti nelle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara, se non sono già state prodotte;
- l'indicazione delle generalità ed il titolo di legittimazione del soggetto autorizzato a stipulare il contratto di rogito.

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE**

Le offerte presentate hanno natura di proposta irrevocabile: l'aggiudicazione provvisoria è pertanto immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre essa non costituisce la conclusione del contratto che sarà stipulato a rogito del Segretario Comunale, oppure dal notaio scelto dall'acquirente, a seguito dell'approvazione da parte del Dirigente dell'Area Tecnica del verbale di gara e della successiva aggiudicazione definitiva.

### **ESITO DI GARA E INFORMAZIONI**

L'esito provvisorio e l'aggiudicazione definitiva sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune ed on-line entro 5 giorni rispettivamente dalla data di conclusione della seduta pubblica e dalla data di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva (fatti salvi problemi informatici). Le presenti pubblicazioni valgono come notificazione e sostituiscono, a tutti gli effetti, qualsiasi altra forma di comunicazione ai concorrenti.

Il responsabile del procedimento di alienazione è il Dirigente dell'Area Tecnica, Ing. Davide Bossini.

Per ulteriori informazioni, tecniche o relative alla procedura di gara, è possibile rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico Comunale (Geom. Giuliano Leonardo).

Il Dirigente dell'Area Tecnica  
Responsabile del procedimento di alienazione  
F.to Ing. Davide Bossini

Allegati :

- allegato a) dichiarazione sostitutiva da utilizzare nel caso di presentazione dell'offerta da parte di persona fisica singola;
- allegato b) dichiarazione sostitutiva da utilizzare nel caso di presentazione dell'offerta da parte di più persone fisiche;
- allegato c) dichiarazione sostitutiva da utilizzare nel caso di presentazione dell'offerta da parte di persona giuridica;
- Allegato d) modello per offerta economica.