



CITTÀ DI
CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI IMMOBILI RICOMPRESI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE (ANNUALITÀ 2026-2028)
APPROVATO CON D.C.C. N.49 DEL 27.11.2025**

Termine di ricezione delle offerte: ore 12.00 del giorno lunedì 20 luglio 2026

Modalità di partecipazione e recapito dei plichi

la documentazione (di seguito meglio specificata) e l'offerta economica richieste per la partecipazione dovranno essere recapitate **in un unico plico sigillato** presso

Ufficio Protocollo
Comune di Curtatone
P.zza Corte Spagnola, 3
46010 Curtatone (MN)

il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro il termine su indicato per la ricezione delle offerte.

Il plico potrà pervenire:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- mediante agenzia di recapito autorizzata;
- con consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo della Città di Curtatone negli orari di apertura al pubblico, che rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

La data e l'orario d'arrivo dei plichi, risultanti dal timbro apposto dal Protocollo Generale dell'Ente, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato. L'Ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.

Modalità di preparazione e contenuto dei plichi

il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà:

- essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente;
- recare l'indicazione del mittente/offerente;
- recare all'esterno la dicitura: "NON APRIRE – OFFERTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI RICOMPRESI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE".

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura:

"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"

"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"



Partecipazione a più Lotti

Per ogni lotto in alienazione deve essere prodotta e presentata tutta la documentazione integrale richiesta dal bando. Qualora un offerente sia interessato a partecipare all'asta per più lotti, dovrà consegnare un **plico singolo per ogni lotto (ciascuno contenente la propria Busta A e Busta B)**. **Non è ammessa la presentazione di documentazione cumulativa per più lotti all'interno dello stesso plico.**

Contenuto della Busta A

la busta "A – DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1. **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello di cui all'A) al presente Disciplinare, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.
2. **la Caparra confirmatoria pari al 10% del valore posto a base di gara**, da costituirsi tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate:
BANCA CREMASCA E MANTOVANA – CREDITO COOPERATIVO
IBAN: IT 30 Y 07076 57610 000000251495
(ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune)
3. **la procura speciale in originale o in copia autenticata**, solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore.

Contenuto della Busta B

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00), secondo il modello di cui all.B) e dovrà indicare il prezzo offerto pari o superiore rispetto a quello a base d'asta; **non saranno accettate offerte inferiori allo stesso.**

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Irrevocabilità delle Offerte: l'offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 90 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

Apertura offerte e soggetti ammessi all'apertura

La seduta pubblica di apertura delle offerte è prevista per il giorno martedì 21 luglio alle ore 9.00 presso la sede del Servizio OOPP-Patrimonio-Ambiente-Ecologia – Piazza Corte Spagnola, 3; potranno partecipare alla seduta gli offerenti o i legali rappresentanti degli stessi ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

Essendo la presenza all'apertura dei plichi condizione indispensabile per la partecipazione all'eventuale fase di rilancio, si invitano gli offerenti a presenziare alla seduta.



Procedura, criterio di aggiudicazione e modalità di svolgimento della gara.

Il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà:

- a dare lettura integrale dell'Avviso e del presente Disciplinare (salvo espressa rinuncia dei presenti) e a fornire eventuali chiarimenti in merito alla procedura da eseguirsi;
- alla verifica della regolarità formale dei plichi ed alla eventuale esclusione di concorrenti i cui plichi non risultino pervenuti in tempo utile o che non siano stati predisposti secondo le modalità indicate;
- all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
- alla lettura delle offerte economiche presentate ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base alle stesse.

Qualora dovessero pervenire offerte, ma nessuno degli offerenti dovesse presenziare alla seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, il Presidente di gara (preso atto dei plichi pervenuti e verificata la regolarità formale degli stessi e della documentazione in essi contenuti in conformità alle prescrizioni del presente Disciplinare ed effettuate eventuali esclusioni) procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore **della migliore offerta, non inferiore al prezzo offerto a base d'asta**, tra quelle ammesse alla gara; nel caso in cui due o più offerte dovessero risultare equivalenti, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Qualora, invece, dovessero pervenire offerte ed uno o più degli offerenti dovesse essere presente alla seduta pubblica, si procederà ad un'ulteriore fase di rilancio rispetto alle offerte presentate, per cui il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà ad **invitare i presenti ad effettuare un rilancio rispetto alla migliore offerta pervenuta**: il rilancio verrà effettuato dagli aspiranti acquirenti apponendo il nuovo importo che si intende offrire in calce all'offerta dagli stessi presentata; laddove nessuno dei presenti dovesse effettuare il rilancio, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta pervenuta (sempre tra quelle ammesse alla gara previa verifica della regolarità formale delle offerte rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare), altrimenti si aggiudicherà l'immobile, provvisoriamente, alla migliore offerta risultante dai rilanci effettuati.

La graduatoria delle offerte e la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio saranno formalizzate tramite redazione di apposito verbale di gara.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione definitiva al migliore offerente sarà subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportanti gli effetti di cui



CITTÀ DI CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

all'art.67 dello stesso Decreto;

- dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta;

Condizioni di vendita degli immobili

N°. Lotto	Fg.	Mapp.	Frazione	Destinazione urbanistica PGT	Superficie (mq) presunti	Valore stimato (€/mq)	BASE D'ASTA
1	7	354 P.-468	CURTATONE	ZTE2 Tessuto Prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	3.940,00	€ 95,00	€ 374.300,00
2	18-19	107 - 1076	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	700,00	€ 108,50	€ 75.950,00
3	7	352	CURTATONE	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	1.640,00	€ 100,00	€ 164.000,00
4	42	285/P.	BUSCOLDO	ZTR 759 Tessuto Prevalentemente Residenziale a forte specificità	4.000,00	€ 38,25	€ 153.000,00
5	42	368 P.- 366 P.	BUSCOLDO	ATR 705 Prevalentemente Residenziale	5.500,00	€ 42,75	€ 235.125,00
6	42	507 P.	BUSCOLDO	ATR 705 Prevalentemente Residenziale	11.000,00	€ 40,50	€ 445.500,00
7	18	262	MONTANARA	E2.a Altre aree di rilevanza per l'attività agricola	152,00	€ 6,50	€ 990,00
8	19	851 - 853	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	55,00	€ 30,00	€ 1.650,00
9	25	6	S.SILVESTRO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	233,00	€ 61,80	€ 14.400,00
10	42	669	BUSCOLDO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	141,00	€ 60,00	€ 5.640,00
11	27	272	LEVATA	ZTR1 Tessuto Prevalentemente Residenziale ad alta Densità	250,00	€ 66,00	€ 16.500,00
12	27	416	LEVATA	E2.b Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale	1.377,00	€ 1,90	€ 2.616,30



- a) l'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come evidenziato nella allegata scheda tecnica, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b) l'Amministrazione alienante non fornisce garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
- c) l'atto non è soggetto ad IVA
- d) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, frazionamento/eventuali modifiche catastali e le relative imposte, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario; le imposte dovranno essere versate all'atto della stipula del contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- e) dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario imposte, tasse ed oneri di ogni specie relativi all'immobile;
- f) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

Opzione di cessione in cambio di opere

Qualora l'offerta economica risulti aggiudicataria, l'operatore potrà presentare formale istanza all'Amministrazione per avvalersi della facoltà prevista dall'art. 18 del Regolamento comunale approvato con delibera C.C. n.50 del 27/11/2025, richiedendo il trasferimento della proprietà dell'immobile a titolo di corrispettivo, totale o parziale, in cambio della realizzazione di opere per un valore corrispondente a quello offerto in sede di gara.

Ai fini dell'attivazione di tale procedura, l'aggiudicatario dovrà presentare una dettagliata relazione di stima, corredata da tutti gli elaborati grafici e tecnici necessari all'individuazione e all'esecuzione degli interventi proposti. Il valore complessivo delle opere da realizzare dovrà risultare da apposita perizia asseverata a cura di un tecnico abilitato.

Dall'importo totale del valore delle opere così determinato verrà decurtata la somma già versata a titolo di caparra confirmatoria in fase di gara.

Stipulazione del contratto

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione; all'atto della stipula dovrà essere presentata ricevuta di avvenuto bonifico corrispondente alla somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra confirmatoria; il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune di Curtatone potrà, a suo insindacabile giudizio, indire



CITTÀ DI CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta, ovvero secondo le procedure di cui al vigente regolamento per le alienazioni.

Il Comune di Curtatone si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Curtatone per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Altre informazioni

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

Per ulteriori informazioni

Per informazioni di carattere tecnico e amministrativo scrivere a: tecnico@curtatone.it / 0376-358042;

Informativa privacy

ai sensi della vigente normativa, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; per il trattamento e l'utilizzo dei dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento (la cui finalità è quella di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi) si rinvia a quanto esplicitato nell'Informativa privacy allegata al presente Disciplinare.

Responsabile del Procedimento: Ing. Giovanni Trombani

Istruttore del procedimento: Arch. Giulia Elisse

Allegati:

- A. Modello di istanza di ammissione alla gara
- B. Modello offerta economica
- C. Scheda tecnica

Curtatone, lì 29/05/2026

Il Responsabile del procedimento

Ing. Giovanni Trombani

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.L.vo 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa*