

**COMUNE DI SALO'**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**  
**DIREZIONE AMMINISTRATIVA**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI  
PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA GASPARO DA SALÒ ANGOLO  
VIA TRIESTE (Fig. 32, part. 2013, sub. Vari)**

**IL DIRIGENTE**

Richiamate: (i) la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2026, con la quale è stata approvata la variazione del Documento Unico di Programmazione 2026-28 nella parte relativa al piano delle alienazioni punto 3.3 ove è stata prevista per l'anno 2026 "l'alienazione dell'immobile di Via Trieste come da perizia allegata al presente bando sotto la **lettera A** quale parte integrante e sostanziale"; (ii) la Perizia di stima allegata al citato Documento Unico di Programmazione 2026-28 che "ha determinato il valore di detto immobile all'attualità nell'importo di € 413.100,00 (euro quattrocentotredicimilacento/00), pari ad un valore unitario di 450,00 €/mq (euro quattrocentocinquanta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale"; (iii) la Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 16.4.2026 che ha approvato, ai sensi e per gli effetti della DGR n. X/6072 del 29.12.2016, il programma di alienazione del medesimo immobile comunale, già destinato a servizi abitativi pubblici, per finalità sociali – residenza a scopo sociale – e, più specificamente, per finalità abitative in favore di persone autonome con fragilità, perseguite da operatori economici disponibili a realizzare servizi privati d'interesse generale; (iv) la deliberazione della Giunta Regionale n. 6260 dell'8.6.2026 che ha approvato il programma di alienazione dell'immobile di proprietà comunale per un introito complessivo stimato di Euro 413.100,00; (v) la deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 9.7.2026 che ha approvato gli indirizzi da seguire nel procedimento di alienazione; (vi) la determinazione dirigenziale n. 526 del 06.08.2026 di indizione della procedura di alienazione dell'immobile comunale rettificata ed integrata con determinazione dirigenziale n. 533 del 12/08/2026.

Visti: l'art. 13 del D.Lgs. 36 del 2023, secondo cui ai contratti attivi che offrono opportunità di guadagno economico si applicano, tra gli altri, i principi di concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, di pubblicità e trasparenza, di cui all'art. 3; l'art. 37 del R.D. n. 827 del 1924, ancora vigente, secondo cui "*Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti*"; l'art. 12, comma 2 della legge n. 127 del 1997, secondo cui i Comuni "*possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare*" assicurando "*criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto*".

## **1. Oggetto e procedura**

Il Comune di Salò (BS) intende procedere alla vendita dell'immobile di proprietà comunale di seguito meglio descritto, con esperimento di procedura di pubblico incanto (procedura aperta), con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, o almeno pari al prezzo stesso, e con esclusione di offerte a ribassi. L'asta ha ad oggetto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose.

## **2. Descrizione del bene in alienazione:**

L'immobile in oggetto è sito in posizione d'angolo tra Via Gasparo da Salò e Via Trieste, all'interno del territorio comunale di Salò (BS).

L'immobile è catastalmente individuato al Fg. 32 (Salò/Sez. A), particella 2013, subalterni 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile, in base al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Salò, è ricompreso nel Piano delle Regole, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e, nello specifico, nell'Isolato 17, Edificio 23. Nel Piano dei Servizi è invece classificato tra le attrezzature pubbliche e le attrezzature di uso pubblico e di interesse generale.

L'immobile è stato inoltre sottoposto a verifica dell'interesse culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., conclusasi con provvedimento del 16/05/2023, prot. n. 0013489/2023, con esito negativo. Nell'ambito del medesimo procedimento sono stati tuttavia individuati specifici criteri prescrittivi cui dovranno conformarsi gli interventi sull'immobile, che saranno autorizzati nella fase di istanza ex art. 146 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (autorizzazione paesaggistica).

Sotto il profilo paesaggistico, l'immobile è assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e ricade nelle aree tutelate di cui all'art. 142, comma 1, lettera f), nonché nella fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua prevista dall'art. 142, comma 1, lettera c). L'immobile è altresì compreso in un'area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), del medesimo decreto legislativo, in forza del D.M. 23 febbraio 1967, relativo alle "bellezze d'insieme".

L'immobile comunale oggetto della presente procedura, già destinato a edilizia residenziale pubblica, è un fabbricato storico a pianta rettangolare allungata (circa 40 x 7 metri), che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, e presenta una tipica conformazione architettonica a ballatoio. Complessivamente, l'edificio ospita diciassette unità abitative e un deposito-archivio al piano terra. Le pertinenze dell'immobile comprendono le cantine al piano terra, oltre a quelle abbinate alle singole unità abitative. Sul retro del fabbricato, si estende un giardino esclusivo di circa 200 mq, al cui interno è presente un fabbricato secondario monopiano, a pianta rettangolare (circa 7,30 x 6,00 m), costruito in epoca più recente e originariamente destinato a cantine. Tra i beni comuni non

censibili si annoverano la centrale termica, i ballatoi ai piani primo e secondo e la scala interna di collegamento, elementi che, pur compromessi sotto il profilo conservativo, costituiscono parte integrante della tipologia architettonica originaria e conservano un valore testimoniale significativo all'interno del tessuto urbano storico di Salò.

### **3. Procedura di Gara e Criterio di Aggiudicazione**

L'alienazione avverrà mediante asta pubblica, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, che si terrà con il metodo delle offerte segrete in aumento con un minimo obbligatorio pari a € 1.000,00 rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più vantaggiosa, individuata nel prezzo più alto rispetto a quello a base d'asta. Non si procederà all'aggiudicazione in caso di presentazione di una sola offerta valida, qualora la stessa non sia ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione.

### **4. Importo della procedura di gara**

La perizia di stima (all. A) ha determinato il valore di detto immobile all'attualità nell'importo di € 413.100,00 (euro quattrocentotredicimilacento/00), pari ad un valore unitario di 450,00 €/mq (euro quattrocentocinquanta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

L'importo a base d'asta per la vendita è il seguente:

**€ 420.219,52**

Pari al valore di mercato dell'immobile, determinato dalla perizia di stima in € 413.100,00 maggiorato delle spese di perizia pari a € 6.119,52 e delle spese di pubblicazione e generali di € 1.000,00.

Non saranno prese in considerazione e saranno escluse le offerte economiche di importo inferiore alla base d'asta.

### **5. Vincoli per l'aggiudicatario**

Con la presentazione dell'offerta, mediante sottoscrizione per presa visione e accettazione del presente avviso, e nel contratto di compravendita, l'aggiudicatario della presente procedura si obbliga a non alienare in tutto o in parte l'immobile a terzi per 10 anni. Tale obbligo sarà trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari affinché sia opponibile a chiunque.

L'immobile e le unità abitative che lo compongono continueranno a essere ricompresi nel Piano dei Servizi quali attrezzature di uso pubblico e di interesse generale e dovranno essere destinate ad alloggi per persone fragili- residenza a scopo sociale- almeno per i 10 anni di vigenza del vincolo di inalienabilità.

La riqualificazione dell'immobile per destinare lo stesso ad alloggi per persone fragili, in ragione dello stato attuale dell'immobile e dell'entità degli interventi necessari per la sua riqualificazione, ricade nella categoria della ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire, con obbligo per l'aggiudicatario di corrispondere al Comune il contributo di costruzione, qualora dovuto.

## **6. Sopralluogo obbligatorio**

Ai fini della presentazione della domanda di partecipazione alla procedura, si richiede che gli interessati si rechino, accompagnati da un incaricato del Comune di Salò, presso l'immobile oggetto del presente avviso per effettuare un sopralluogo, previo appuntamento da richiedere a mezzo e-mail all'indirizzo [lavori.pubblici@comune.salo.bs.it](mailto:lavori.pubblici@comune.salo.bs.it).

All'atto del sopralluogo verrà rilasciata specifica attestazione di presa visione, che dovrà essere allegata quale parte integrante della documentazione di gara.

## **7. Soggetti ammessi a partecipare**

Possono partecipare alla procedura persone fisiche (con obbligo di costituzione di idoneo veicolo che consenta il raggiungimento delle finalità previste dal presente avviso) e persone giuridiche, italiane o di altri Stati membri dell'Unione Europea, che non si trovino in alcuna delle cause di esclusione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023

## **8. Modalità di presentazione dell'Offerta**

Per partecipare alla procedura, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "NON APRIRE - CONTIENE OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO TRA VIA GASPARO DA SALÒ E VIA TRIESTE (Fig. 32, part. 2013, sub. Vari)" e l'indicazione del mittente, al seguente indirizzo: Comune di Salò, Ufficio Protocollo, Salò Lungolago Zanardelli n. 55, CAP 25087. L'offerta dovrà pervenire al protocollo del Comune di Salò - improrogabilmente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25.9.2026 e dovrà essere inoltrata mediante: consegna a mano oppure spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R o corriere (farà fede il timbro di ricevuta del Protocollo del Comune), in busta ben chiusa. Non saranno prese in considerazione adesioni pervenute con altre modalità oppure oltre tale data e ora. Orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo per la consegna del plico: lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12,00, martedì dalle ore 15 alle ore 17,30. Il recapito tempestivo del plico è a completo ed esclusivo rischio del partecipante, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Salò ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, l'offerta non giunga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato. Il Comune di Salò non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico. Il termine perentorio sopra indicato rimarrà fisso anche in caso di

scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogare il termine. Indipendentemente dall'entità del ritardo, non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza: ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena d'esclusione.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste separate, anch'esse sigillate e recanti l'indicazione del contenuto:

**A) BUSTA "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente:**

1. Istanza di partecipazione (redatta secondo il modello **Allegato 1** al presente bando) con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del D.P.R. 445/2000) attestante l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli art. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023; le società ed imprese anche individuali dovranno dichiarare in autocertificazione che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
2. - se l'offerente è persona fisica: fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale;  
- se l'offerente è ditta individuale o persona giuridica: - certificato in originale dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. competente per territorio rilasciato in data non anteriore a sei mesi da oggi;  
- per le imprese non individuali non iscritte alla C.C.I.A.A. composizione degli organi sociali e l'indicazione del legale rappresentante;
3. Dichiarazione di impegno, secondo il modello **Allegato 2**, a destinare l'immobile in caso di aggiudicazione coerente con i "vincoli per l'aggiudicatario" innanzi evidenziati (punto 5).
4. Copia del presente Avviso sottoscritta per accettazione.
5. Attestazione della presa visione dell'immobile a seguito del sopralluogo di cui al punto 6 sopralluogo obbligatorio.
6. Quietanza originale o copia contabile del versamento del deposito cauzionale di cui al successivo punto 10.

**B) BUSTA "B - OFFERTA ECONOMICA" contenente:**

1. Il modulo "Offerta Economica" (**Allegato 3**), debitamente compilato e sottoscritto, indicante il prezzo offerto in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevarrà l'indicazione in lettere. L'offerta deve essere in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

**9. Informazioni**

Riguardo al presente avviso, che viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), all'Albo Pretorio online quale allegato al provvedimento di determinazione che lo approva e sul sito istituzionale del Comune nella sezione Bandi di gara e contratti possono essere chieste informazioni e/o chiarimenti all'Ufficio Appalti del Comune di Salò mediante comunicazione al seguente indirizzo di posta elettronica: [lavori.pubblici@comune.salo.bs.it](mailto:lavori.pubblici@comune.salo.bs.it)

Il Comune si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone comunicazione soltanto sul sito istituzionale sopra indicato.

## **10. Deposito Cauzionale**

Condizione essenziale per partecipare e non essere esclusi dalla gara è la costituzione del deposito cauzionale provvisorio stabilito in misura pari a un decimo del prezzo posto a base d'asta, tale importo è quindi così determinato: - € **420.219,52** x 1/10 = € **42.021,95** /euro quarantaduemilazeroventuno/95. Il deposito cauzionale deve essere effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o tramite bonifico bancario intestato a: "Comune di Salò Tesoreria Comunale" (IBAN: IT 23 O 0538755182000042784452 Per i bonifici dall'estero codice BIC: BPMOIT22XXX) o, in alternativa, mediante assegno circolare intestato alla Tesoreria del Comune di Salò. La prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale (quietanza di versamento o ricevuta di avvenuto bonifico o assegno circolare) deve essere inserita nella busta "A", pena l'esclusione dell'offerta senza che siano ammesse deroghe o dispense. Il deposito versato sarà restituito o svincolato senza corresponsione d'interessi dopo l'aggiudicazione definitiva; mentre il deposito per l'aggiudicatario sarà trattenuto come acconto sul prezzo di vendita. La cauzione sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di approvazione del verbale di gara. Per l'aggiudicatario, la cauzione sarà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo di vendita. In caso di mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune incamererà la cauzione a titolo di risarcimento del danno, salva ogni ulteriore azione.

## **11. Svolgimento dell'asta**

Le operazioni d'asta si svolgeranno in seduta pubblica il giorno 28.9.2026 alle ore 10,00 presso la sede comunale. La Commissione di gara procederà:

1. All'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica della loro integrità.
2. All'apertura della "BUSTA A" e all'esame della documentazione amministrativa per l'ammissione dei concorrenti.
3. All'apertura della "BUSTA B" dei soli concorrenti ammessi e alla lettura pubblica delle offerte economiche.
4. Alla formazione della graduatoria e alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio, che sarà il concorrente che avrà presentato l'offerta più alta.

Le domande di partecipazione pervenute per qualsiasi causa o motivo oltre il termine di presentazione, che è tassativo, saranno considerate inammissibili e quindi saranno escluse dalla procedura d'asta pubblica. Saranno parimenti escluse dalla procedura d'asta pubblica le offerte presentate dallo stesso soggetto qualora faccia pervenire più di un'offerta. Le offerte riportanti un prezzo inferiore a quello indicato a base d'asta saranno escluse.

In caso di offerte uguali, si procederà immediatamente a una licitazione tra i medesimi offerenti, partendo dalla loro offerta come base. In caso di assenza degli offerenti o di ulteriore parità, si procederà mediante sorteggio. Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale.

## **12. Aggiudicazione Definitiva**

L'aggiudicazione diverrà definitiva con apposito provvedimento del Dirigente competente, previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario. L'esito della gara sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e sarà comunicato all'aggiudicatario con atto formale, valido al decorso dei termini di 60 giorni per il pagamento dell'intero prezzo al netto dell'acconto già versato (deposito cauzionale). In mancanza del pagamento (non rateizzabile o parzializzabile) sarà pronunciata con apposito provvedimento del Responsabile del Procedimento la decadenza dall'assegnazione con incameramento, a titolo di penale, dell'intero deposito cauzionale versato, e contestuale aggiudicazione provvisoria al secondo miglior offerente in graduatoria, qualora fossero pervenute altre offerte, ovvero con annullamento della gara nel caso non fossero pervenute altre offerte.

## **13. Stipula del Contratto e Pagamento**

Il contratto di compravendita sarà stipulato, per atto pubblico notarile, entro i successivi 30 (30) giorni dal versamento del saldo. Il notaio sarà scelto dall'acquirente. Tutte le spese, imposte e tasse relative al contratto di compravendita (spese notarili, imposte di registro, ipotecarie e catastali, ecc.) sono a totale ed esclusivo carico della parte acquirente.

## **14. Disposizioni Varie**

Il presente bando costituisce la *lex specialis* della procedura di gara e la partecipazione alla stessa implica l'accettazione incondizionata di tutte le clausole in esso contenute. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di sospendere, annullare o revocare la procedura di gara in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o indennizzo. Qualora l'asta andasse deserta per due volte, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla vendita mediante trattativa privata ai sensi della normativa vigente.

Ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii., si informa che il Responsabile del Procedimento è il dirigente Amministrativo Giovanni Barberi Frandanisa con i seguenti recapiti: e-mail ordinaria: [lavori.pubblici@comune.salo.bs.it](mailto:lavori.pubblici@comune.salo.bs.it) PEC: [protocollo@pec.comune.salo.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.salo.bs.it).

Tutti gli atti relativi alla procedura sono disponibili sul sito internet istituzionale del Comune di Salò [https://salò.etrasparenza.it/pagina566\\_bandi-di-gara-e-contratti.html](https://salò.etrasparenza.it/pagina566_bandi-di-gara-e-contratti.html) nella sezione Bandi di gara e contratti.

## **15. Trattamento dei Dati Personali)**

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), si informa che i dati personali forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati dal Comune di Salò esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura di gara e all'eventuale successiva stipula del contratto.

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento UE 679/2016 successive integrazioni e modificazioni, disciplinante la protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, si informa l'acquirente che i dati personali raccolti saranno trattati secondo principi di correttezza, liceità e trasparenza e tutelando la sua riservatezza e i suoi diritti. Ai sensi del Capo III, Sezioni 1 e 2 del predetto Regolamento, si forniscono quindi le seguenti informazioni: Titolare del trattamento: Comune di Salò - e-mail: [dpo@trustds.it](mailto:dpo@trustds.it) pec: [dpotrustds@legalmail.it](mailto:dpotrustds@legalmail.it)

Finalità del trattamento: Trattamento necessario per adempiere a un obbligo contrattuale o legale al quale è soggetto il titolare del trattamento per dare esecuzione ad una richiesta specifica dell'interessato. Si rammenta inoltre che: a) l'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati; b) qualora il trattamento sia basato sull'articolo 6, paragrafo 1, lettera a "l'interessato ha espresso il consenso al trattamento dei propri dati personali per una o più specifiche finalità", l'esistenza del diritto di revocare il consenso in qualsiasi momento senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca; c) l'interessato ha il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo; d) l'interessato ha l'obbligo di fornire i dati personali se la comunicazione di dati è un obbligo legale o contrattuale ovvero requisito necessario per la conclusione di un contratto.

## **16. Foro Competente**

Per ogni controversia relativa alla presente procedura di gara e agli atti di aggiudicazione è competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. distaccata di Brescia. Le controversie attinenti alla fase successiva alla stipulazione del contratto, inerenti all'esecuzione dello stesso, rientrano nella giurisdizione del Giudice Ordinario, con competenza del Tribunale di Brescia.

**IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA**

Giovanni Barberi Frandanisa