



# **COMUNE DI SALÒ**

## **PROVINCIA DI BRESCIA**

**DETERMINAZIONE N. 557**  
**Data di registrazione 26/08/2026**

**OGGETTO: PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DI VIA GASPARO DA SALÒ / VIA TRIESTE (FG. 32, PART. 2013). PRECISAZIONI D'UFFICIO, ADEGUAMENTO MODULISTICO E RISPOSTE A QUESITI (FAQ) A CHIARIMENTO DELLA LEX SPECIALIS DI GARA.**

**AREA AMMINISTRATIVA**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2026, avente ad oggetto l'approvazione della variazione al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 - Piano delle Alienazioni;

La Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 16.04.2026 e la deliberazione della Giunta Regionale n. 6260 dell'08.06.2026;

La Deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 09.07.2026 recante gli indirizzi per l'alienazione;

La Determinazione Dirigenziale n. 526 del 06.08.2026 di indizione dell'asta pubblica, come rettificata ed integrata dalla Determinazione Dirigenziale n. 533 del 12.08.2026;

L'Avviso d'Asta Pubblica (Bando) ed i relativi Allegati (1, 2 e 3) pubblicati in data 24.08.2026;

La nota d'osservazione e richiesta di chiarimenti assunta al Protocollo dell'Ente con n.[0024153/2026](#) e precedenti collegati;

**RICHIAMATI I PRINCIPI GIURIDICI IN MATERIA DI GARE PUBBLICHE:**

Art. 13 e Art. 3 del D.Lgs. 36/2023: I principi di massima partecipazione, concorrenza, trasparenza, non discriminazione e di autovincolo della Pubblica Amministrazione nelle procedure ad evidenza pubblica;

Il principio di conservazione degli atti giuridici e di chiarezza della lex specialis: Secondo consolidata giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato, Sez. V, n. 4390/2020; Sez. III, n. 1447/2021), la P.A. ha la facoltà e il dovere di emettere chiarimenti formali tramite FAQ o atti di precisazione integrativa ove si riscontrino oscurità o discrasie interpretative nelle clausole di gara, purché tali chiarimenti non comportino modifiche sostanziali all'oggetto dell'offerta o ai requisiti e non alterino la par condicio competitorum;

L'art. 68 e l'art. 69 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 in materia di ammissibilità, modalità di presentazione delle offerte e tutela dell'interesse pubblico nelle aste pubbliche per la dismissione di beni patrimoniali ed immobiliari;

## CONSIDERATO CHE:

A seguito di verifica d'ufficio e dell'esame dettagliato della nota prot. n. [0024153/2026](#) e sue precedenti collegate, si è evidenziata la necessità di fornire univoci elementi chiarificatori su 7 distinti profili procedurali ed interpretativi del bando di gara e della modulistica allegata;

Tali chiarimenti riguardano nello specifico:

1. L'esatta identificazione catastale dei subalterni dell'immobile rispetto alle risultanze aggiornate delle banche dati catastali;
2. La qualificazione giuridica, i tempi di costituzione ed i requisiti dell'"idoneo veicolo" gestore richiesto per le finalità socio-abitative;
3. L'ambito d'applicazione della clausola di salvaguardia sulla mancata aggiudicazione in caso di offerta unica;
4. La natura giuridica del deposito cauzionale ed i relativi termini di restituzione per i concorrenti non aggiudicatari;
5. Le modalità di trascrizione dei vincoli di destinazione d'uso ed inalienabilità decennale;
6. La corretta e non equivoca perimetrazione dell'importo minimo ammissibile per l'offerta economica in Busta B rispetto alla base d'asta;
7. Le modalità pratiche di partecipazione delle persone fisiche ed il correlato adeguamento interpretativo della modulistica di gara (Allegati 1, 2 e 3);

Si rende necessario intervenire tempestivamente mediante apposita determinazione dirigenziale di chiarimento e precisazione, accompagnata dalla formalizzazione di apposite risposte ufficiali (FAQ), da pubblicare sul sito istituzionale dell'Ente ad integrazione ed esplicitazione della lex specialis, garantendo l'integrità della gara ed evitando l'insorgere di eventuali contenziosi;

## RITENUTO CHE:

Le precisazioni di seguito apportate non alterano i termini essenziali della gara né la struttura del valore economico posto a base d'asta (€ 420.219,52), ma chiariscono in modo inequivocabile la portata applicativa delle clausole ad esito di un'interpretazione sistematica e teleologica del bando;

## DETERMINA

1. DI APPROVARE, per le motivazioni di fatto e di diritto espresse in premessa, le precisazioni interpretative e le esplicitazioni alla lex specialis dell'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale di Via Gasparo da Salò / Via Trieste.

2. DI ADOTTARE E FORMALIZZARE i seguenti chiarimenti ufficiali in forma di FAQ, ad efficacia vincolante per tutti i partecipanti alla procedura:

FAQ N. 1 — Identificazione catastale del bene (Punto 1 del Bando)

Quesito: Per quale ragione nel Bando non figurano espressamente i subalterni 51 e 52 presenti nelle mappe planimetriche allegate?

Risposta: L'indicazione dei sub 51 e 52 sulle planimetrie costituisce un mero refuso d'intestazione storica. A seguito di variazione d'ufficio effettuata dall'Agenzia delle Entrate nel 2021, i vecchi subalterni 51 e 52 sono stati soppressi e sostituiti dai nuovi subalterni vigenti n. 53 e 56, che identificano oggi con esattezza l'immobile oggetto di alienazione. La consistenza materiale e la superficie dell'immobile coincidono perfettamente con quanto periziato.

FAQ N. 2 — Requisiti di partecipazione, "Idoneo Veicolo" e tempistiche (Punto 7 del Bando)

Quesito: Quali sono la forma giuridica, i requisiti ed il termine entro cui costituire l'"idoneo veicolo" previsto dal bando?

Risposta: In applicazione del principio di massima partecipazione (art. 3 D.Lgs. 36/2023), la costituzione o individuazione dell'idoneo veicolo gestore non costituisce un requisito di ammissione alla gara, bensì un obbligo negoziale pre-rogitato. In sede di gara è sufficiente rendere formale dichiarazione d'impegno a costituire o individuare tale soggetto prima o contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

FAQ N. 3 — Discrezionalità sulla mancata aggiudicazione (Punto 3 del Bando)

Quesito: Qual è la portata della clausola che riserva alla P.A. la facoltà di non aggiudicare in presenza di un'unica offerta?

Risposta: Trattasi di clausola standard posta a salvaguardia del patrimonio pubblico (art. 69 R.D. 827/1924 e art. 107 D.Lgs. 36/2023). La Stazione Appaltante si riserva di valutare se l'unica offerta pervenuta sia congrua, conveniente e rispondente all'interesse dell'Ente.

FAQ N. 4 — Qualificazione della cauzione e termini di restituzione (Punti 10 e 12 del Bando)

Quesito: Qual è la natura giuridica della somma versata a titolo di deposito e quali sono i tempi per la restituzione?

Risposta: Il deposito ha natura progressiva: per i concorrenti non aggiudicatari costituisce cauzione provvisoria e verrà restituito integralmente entro 30 giorni dalla conclusione delle verifiche di gara; per l'aggiudicatario viene trattenuto ed imputato ad acconto prezzo al momento del rogito notarile e come caparra/penale in caso di mancata stipula.

FAQ N. 5 — Trascrizione dei vincoli di destinazione ed inalienabilità (Punto 5 del Bando)

Quesito: Con quali strumenti legali viene garantita l'opponibilità ai terzi del vincolo di destinazione socio-abitativa e del divieto di alienazione per 10 anni?

Risposta: Il vincolo di destinazione d'uso sarà oggetto di espressa trascrizione nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater c.c.. Il divieto di alienazione decennale e la correlata clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. saranno recepiti integralmente nel contratto notarile di compravendita.

FAQ N. 6 — Importo minimo ammissibile per l'offerta economica (Punti 1, 3, 4, 8 e Allegato 3)

Quesito: Ai fini dell'ammissibilità dell'offerta economica nella Busta "B", l'importo minimo da indicare deve essere pari ad € 420.219,52 ovvero ad € 421.219,52?

Risposta: In piena conformità con le direttive economico-patrimoniali fissate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 145/2026 e del principio di conservazione degli atti — volte a garantire il pieno rispetto del valore di stima del bene e la massima partecipazione alla gara —, è valida ed ammissibile qualsiasi offerta (di qualunque importo) pari o superiore alla base d'asta di € 420.219,52.

Pertanto, l'esclusione dalla gara opererà unicamente per le offerte al ribasso, ossia di importo inferiore a € 420.219,52.

FAQ N. 7 — Partecipazione persone fisiche e compilazione modulistica (Punto 7, Allegati 1, 2 e 3)

Quesito: Come devono compilare la modulistica le persone fisiche private, considerato che i modelli richiamano dati societari e legali rappresentanti?

Risposta: Le persone fisiche partecipano indicando i propri dati anagrafici ed il Codice Fiscale personale. I campi inerenti a P.IVA, Ragione Sociale e Carica Sociale vanno sbarrati o contrassegnati dalla dicitura "N.A." (Non Applicabile). La firma va apposta in qualità di "Persona Fisica / Offerente in proprio", allegando la dichiarazione d'impegno alla costituzione/individuazione dell'idoneo veicolo prima del rogito.

3. DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento e delle relative FAQ sull'Albo Pretorio Online, sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente ed in allegato alla documentazione d'asta pubblicata in data 24.08.2026.

4. DI TRANSMETTERE il presente atto al Sindaco, al Presidente del Consiglio Comunale e ai Capigruppo consiliari per opportuna conoscenza.

**Il segretario generale**  
GIOVANNI BARBERI FRANDANISA /  
INFOCERT S.P.A.