



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184000

Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177

www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: protocollo@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TERRITORIO - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Concesio, 05/08/2025

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "VILLA CARLA"

LA RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Concesio è proprietario di un immobile denominato *Villa Carla* sito in Viale Europa, n.54-54 b/via G. Matteotti n.2, acquistato in forza di atto a rogito notaio Treccani Franco, sede Brescia (BS) in atti dal 13/10/2010;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 30.12.2024 si procedeva ad approvare il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025", nel quale l'immobile in questione è indicato come da alienare;
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 27/05/2025 si approvava, ai fini dell'alienazione, la perizia di stima dell'immobile, redatta dall'arch. Roberta Turla, in data 19/05/2025, acquisita al protocollo con il n. 16666 del 20/05/2025.
- con provvedimento acquisito al protocollo dell'ente con il n. 10947 del 16/04/2024 è stata rilasciata da parte del Ministero della Cultura - Segretariato Generale Segretariato Regionale per la Lombardia - l'autorizzazione alla vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 55 del DLgs 42/2004;
- l'autorizzazione alla vendita è subordinata alla piena osservanza delle prescrizioni e condizioni indicate nel decreto, evidenziate al punto 4.1 del rapporto di valutazione a firma dell'arch. Turla, al quale si rimanda, e che incidono sulle destinazioni ammesse, sulle modalità d'intervento, sulle modalità di gestione dell'immobile;
- L'immobile in oggetto:
 - è una **villa storica circondata da parco** di pertinenza di superficie pari a circa sette ettari, con immobile secondario, in origine destinato a casa del custode,
 - è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio nella zona "**AR - Ambiti di riconversione residenziale**", normato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'art. 30, al quale si rimanda per le destinazioni d'uso ammesse, gli indici e parametri, le modalità d'intervento;
 - è assoggettato a **vincoli urbanistici**, evidenziate al punto 4.1 del rapporto di valutazione a firma dell'arch. Turla;



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono:030 2184000

Codice fiscale e Partita IVA:00350520177

www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: protocollo@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TERRITORIO - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- è assoggettato a **vincolo di interesse culturale storico artistico** ai sensi dell'art. 10, c. 1 e dell'art. 12 del Codice, apposto con decreto pervenuto con prot. n. 21992/2023 del 25/07/2023;

Richiamato il Regolamento Comunale per la cessione di beni immobili, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 28.01.2021.

Vista la Determina n.379 del 17/06/2025 con cui è stato approvato il bando di alienazione mediante asta pubblica dell'immobile di proprietà comunale denominato Villa Carla;

Dato atto che l'avviso di bando d'asta è stato pubblicato il 23/06/2025 ed il termine ultimo per le offerte era fissato in data 22/07/2024;

Visto Il verbale di asta deserta in data 22/07/2025;

Dato atto che ai sensi dell'art.9 del vigente Regolamento Comunale per la cessione dei beni immobili, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 28.01.2021 in presenza di asta deserta la Giunta comunale con deliberazione n.116 in data 22 luglio 2025 dichiarata immediatamente esecutiva ha autorizzato l'indizione di una nuova asta confermando il contenuto del precedente bando ivi compreso il prezzo a base d'asta;

Ritenuto con il presente bando di procedere, in esecuzione alle deliberazioni succitate all'alienazione mediante pubblico incanto con il sistema del massimo rialzo sulla base del **valore di stima** fissato nella perizia dell'arch.Turla in **€ 590.000/00 a corpo**;

Tutto ciò premesso,

AVVISA

1. Che il Comune di Concesio pone in vendita al miglior offerente l'immobile identificato catastalmente al NCT di Concesio come segue:

Identificativi catastali								
	Sez	Fg	Mapp.	Sub.	Consistenza	Categoria-classe	Descrizione	Destinazione Urbanistica
<i>graffati tra loro</i>	NCT	37	17	1	14 vani	cat. A/8 cl. U	Abitazioni in ville	<i>Ambiti di riconversione residenziale - Art. 30 NTA del Piano delle Regole</i>
	NCT	37	18					
	NCT	37	17	2	5,5 vani	cat. A/6 cl. 2	Casa custode	
	Sez	Fg	Mapp.		Qualità classe	Superficie mq	descrizione	
	NCT	37	182		Frutteto cl. 1	518	giardino	
	NCT	37	188		Sem irr arb cl. 1	770	giardino	
	NCT	37	89		ente urbano	13	giardino	

2. Che l'asta avverrà ai sensi dell'art.7, 8 del Regolamento Comunale per la cessione di beni immobili sopracitato, con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base nell'avviso d'asta;
3. Che il **prezzo a base d'asta** è fissato a corpo, oltre all'IVA nella misura di Legge, se dovuta,



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184000

Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177

www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: protocollo@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TERRITORIO - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

in € 590.000/00;

4. Che l'immobile viene venduto a **corpo** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti, non apparenti o che abbiano ragione di esistere e con la garanzia dell'evizione a norma di Legge.
5. Che lo stato di consistenza dell'immobile è dettagliatamente descritto nella **perizia di stima** a firma dell'arch. Roberta Turla.
6. Che il Comune garantisce la **piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni**, così come pervenuta con atto a rogito del 06/10/2010 Notaio Treccani Franco;
7. Che la perizia di stima evidenzia:
 - che il fabbricato, oggetto di alienazione, è ante 1967 e presenta delle **non regolarità catastali**;
 - che l'immobile è assoggettato a **vincoli urbanistici**, evidenziati al punto 4.1 del rapporto di valutazione a firma dell'arch. Turla;
 - che l'immobile è assoggettato a **vincolo di interesse culturale storico artistico** ai sensi dell'art. 10, c. 1 e dell'art. 12 del Codice, apposto con decreto pervenuto con prot. n. 21992/2023 del 25/07/2023;
 - che l'autorizzazione alla vendita emessa dal Ministero della Cultura - Segretariato Generale Segretariato Regionale per la Lombardia - in relazione al vincolo di cui al punto precedente è subordinata alla piena **osservanza di prescrizioni e condizioni** evidenziate al punto 4.1 del rapporto di valutazione a firma dell'arch. Turla, al quale si rimanda, e che incidono sulle destinazioni ammesse, sulle modalità d'intervento, sulle modalità di gestione dell'immobile;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Chiunque fosse interessato all'acquisto può presentare offerta al protocollo comunale, piazza Paolo VI, 1 – Concesio, entro le **ore 17 del giorno 29 ottobre 2025**;
- L'offerta, redatta sul modello allegato al presente bando e scaricabile dal sito internet www.comune.concesio.brescia.it, dovrà essere presentata in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, con la dicitura sul frontespizio "**Offerta per la vendita relativa all'immobile denominato "VILLA CARLA"**", con indicazione in cifra ed in lettere del corrispettivo offerto, considerando l'aumento sull'importo con **rialzo minimo di € 500/00**.
- L'offerta dovrà essere sottoscritta e corredata dal **documento di identità**, in corso di validità, dei soggetti interessati. Per le persone giuridiche (Società o Enti) dovrà essere sottoscritta e corredata dal documento di identità, del Legale Rappresentante;
- L'offerta dovrà contenere le seguenti **dichiarazioni**:
 - a) insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in base alla normativa vigente;



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184000

Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177

www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: protocollo@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TERRITORIO - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- b) per le imprese, l'iscrizione al relativo registro; in caso di società, la composizione degli organi e l'indicazione del detentore la rappresentanza legale;
- c) per le società e le imprese anche individuali, l'indicazione espressa, eventualmente contenuta nel certificato di iscrizione al registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- L'offerta dovrà essere redatta in **carta bollata** (marca da € 16,00);
 - L'offerta **non potrà essere condizionata**;
 - Con l'offerta e nella medesima busta dovrà essere costituita apposita **garanzia a mezzo assegno circolare** intestato al Comune di Concesio della somma di **€ 59.000/00** (10% del valore del bene, vedi art. 10 c. 3 del *Regolamento Comunale per la cessione beni immobili*); tale importo verrà trattenuto quale caparra confirmatoria per l'aggiudicatario, mentre agli altri partecipanti verrà restituita al termine della gara;

CASI DI ESCLUSIONE

Si procederà all'esclusione delle offerte che ricadono nei seguenti casi:

- non rispettano quanto previsto nel bando,
- non accompagnate dall'assegno di garanzia;
- pervenute fuori termine;
- non sottoscritte da tutti gli intestatari
- non corredate dal documento di identità degli stessi;

AGGIUDICAZIONE

- **Termine ultimo** per la presentazione offerte: ore 17:00 del **29 ottobre 2025**;
- L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica presso la Sede dell'ufficio tecnico di Via De Gasperi, 5, il giorno **30 ottobre 2025 alle ore 10:00**;
- Si procederà all'aggiudicazione **anche in presenza di una sola offerta ammessa**.
- Si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Comunale in materia di alienazione di beni mobili ad immobili di proprietà comunale, con **l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari alla base d'asta**.
- L'aumento offerto deve prevedere **un rialzo minimo di € 500,00**, rispetto al prezzo posto a base d'asta e deve essere espresso in cifre e in lettere.
- In caso di discordanza tra il **prezzo in lettere e quello in cifre**, è valida l'indicazione più favorevole al Comune.
- In caso di **più offerte uguali**, si procederà con i modi previsti all'art. 8 comma 7 del Regolamento Comunale per la cessione di beni immobili sopracitato.



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184000

Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177

www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: protocollo@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TERRITORIO - SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, salvo proroghe che l'Amministrazione dovesse concordare per giustificati motivi, seguirà la **stipulazione del rogito di compravendita**, contestualmente al versamento del saldo.
- L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della parte residua del prezzo all'atto della stipulazione della compravendita.
- **Faranno carico all'aggiudicatario le spese** notarili per il trasferimento della proprietà e tutte le imposte e tasse dovute per legge e le spese di pubblicità.
- Qualora a causa dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini previsti o non vengano rispettate le condizioni contenute nel bando d'asta, il Comune di Concesio tratterà la caparra confirmatoria e dichiarerà decaduto l'aggiudicatario.
- Qualora a causa di motivazioni ad oggi non note, non si addivenga alla stipulazione del rogito di compravendita nei termini sopra previsti, si dovrà procedere comunque alla stipulazione di un atto preliminare di compravendita entro il 60° giorno, dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, con versamento da parte dell'acquirente di un acconto pari al 90% dell'offerta comprendente la somma già versata a titolo di caparra confirmatoria.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando si rinvia:

- al Regolamento Comunale per la cessione di beni immobili, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 28.01.2021
- alla perizia di stima dell'immobile, redatta dall'arch. Roberta Turla in data 19/05/2025, acquisita al protocollo con il n. 16666 del 20/05/2025 e approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 27/05/2025.

Eventuali informazioni possono essere richieste all'Ufficio Tecnico Comunale -

Arch. Michela Vieno – tel. 030.2184191 - e-mail: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

Concesio li, 05 agosto 2025

Il Responsabile Settore Tecnico

Arch. Flavia Gusberti

(documento firmato digitalmente)