

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO
UBICATA IN VIA MASSAROTTI N. 42/P A CREMONA
(fg. 83 – mapp. 53 – sub. 34 – Cat. A2 – Classe 4 – Cons. 5,5 vani - mq. 111 con balconi e
cantina)
CON RELATIVA AUTORIMESSA
(fg. 83 – mapp. 53 – sub. 49 – Cat. C6 – Classe 2 – mq. 17,50)
E DEI BENI IN ESSO CONTENUTI**

Termine di ricezione delle offerte: ore 12:00 del giorno 17 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 l'Ufficio Protocollo dell'Azienda Speciale Comunale CREMONA SOLIDALE – Via Brescia n. 207 – 26100 Cremona; il plico dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, entro il termine sopra 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, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00

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 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 controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura;
- 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 UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO - VIA MASSAROTTI N. 42/P – CREMONA”**

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”.

Contenuto della Busta A: la busta “A – DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere:

- 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello allegato 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) **il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per € 4.250,00 ovvero pari al 5% del valore posto a base d'asta per l'immobile a corpo**, da costituirsi tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate: IT 19 P 05387 11403 000049458438 (ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva);
- 3) **l'informativa in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta

(vedi modulo allegato);

- 4) **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 secondo il modello allegato. Saranno accettate offerte con rilanci multipli di € 1.000,00.

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 180 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 **21 luglio 2026 alle ore 10:00** presso la Direzione Generale; 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.

Presenza di proposta irrevocabile d'acquisto e modalità di aggiudicazione

1. Si dà atto che l'indizione della presente procedura evidenziale trae origine dal ricevimento di una formale proposta irrevocabile d'acquisto, garantita da idoneo deposito cauzionale e acquisita agli atti aziendali al prot. n. 2862 del 17/06/2026, per l'importo di **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**. Tale importo è da intendersi a corpo e comprensivo sia dell'unità immobiliare (con relative pertinenze) sita in Cremona, Via Massarotti n. 42/P, sia di tutti i beni mobili e suppellettili eventualmente presenti al suo interno al momento della sottomissione dell'offerta, da intendersi visti e piaciuti nello stato di fatto in cui si trovano, senza che venga redatto un elenco inventariale specifico.
2. La suddetta proposta d'acquisto viene posta a base del presente bando quale **offerta minima valida e garantita**. Pertanto, il proponente assume di diritto la qualifica di concorrente alla presente procedura per l'importo sopra indicato, senza obbligo di presentare ulteriore busta d'offerta, fermo restando il possesso dei requisiti di partecipazione previsti dal presente Disciplinare.
3. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa (prezzo più alto) rispetto al prezzo posto a base d'asta, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base.
4. Qualora entro il termine perentorio fissato dal presente Disciplinare non pervenissero ulteriori offerte valide e migliorative, l'Azienda Speciale Comunale Cremona Solidale procederà all'**aggiudicazione definitiva e formale del bene in favore del proponente**, al prezzo di € 85.000,00, in conformità all'impegno da quest'ultima già sottoscritto.

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

provvederà:

1. 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;
2. 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;
3. all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
4. alla lettura delle offerte economiche presentate ed alla redazione di una graduatoria

provvisoria in base alle stesse.

Qualora 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 in aumento tra quelle ammesse alla gara. Nel caso in cui due o più offerte dovessero risultare equivalenti, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Qualora siano presenti concorrenti legittimamente ammessi, il Presidente di gara dichiarerà aperta una gara al rialzo verbale, assumendo come prezzo di partenza la più alta tra le offerte valide pervenute, o € 85.000,00 in assenza di offerte cartacee migliorative. I rilanci verbali dovranno essere effettuati, a pena di inammissibilità, in misura non inferiore a € 1.000,00 (mille/00) ciascuno rispetto al prezzo d'asta corrente. La gara si dichiarerà conclusa a favore di chi avrà espresso il rilancio più alto non superato da altri concorrenti entro il canonico terzo invito.

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:

1. 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 all'art.67 dello stesso Decreto;
2. 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;
3. 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:

A) La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre il 31/10/2026;

B) Ai fini della stipula dell'atto di compravendita, gli aggiudicatari si obbligano a sostenere le spese necessarie per gli adeguamenti catastali dell'unità immobiliare oggetto della presente alienazione, ove necessari.

C) 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;

D) L'Amministrazione alienante non fornisce garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;

E) L'atto non è soggetto ad IVA, bensì ad imposta di registro, ipotecaria e catastale;

F) Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, eventuali modifiche catastali e le relative imposte, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo 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;

G) Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile;

H) 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.

Stipulazione del contratto:

All'atto della stipula dovranno essere versate separatamente le somme offerte per l'immobile, al netto dell'importo di cui al deposito cauzionale; il contratto di cessione dell'immobile 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 il deposito cauzionale del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso CREMONA SOLIDALE potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

CREMONA SOLIDALE 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 di CREMONA SOLIDALE 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.
- I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.
- Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

Per ulteriori informazioni ed effettuazione sopralluogo, telefonare all'Ufficio Tecnico allo 0372533587 oppure 3335764061, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 oppure inviare mail a ufficio.tecnico@cremonasolidale.it

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: Dott.ssa Sara Santini

Cremona, 30/06/2026

Allegati:

- Istanza di ammissione alla gara
- Modulo informativa privacy
- Modello offerta economica