BANDO DI ASTA PUBBLICA PER VENDITA DI IMMOBILI PATRIMONIALI

APPARTAMENTO in
Via Capergnanica 16/c

Il Comune di Crema, in conformità a quanto stabilito con Determinazione Dirigenziale n. 1615 del 29.10.2026, procederà alla vendita, tramite asta pubblica ai sensi dell'art. 73, c.1, lett. c, del R.D. 25.05.1924 n. 827, dell'Appartamento sito in via Capergnanica 16/c, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Crema ai mappali: 44/sub 501; 222/sub501 (graffato 219) del foglio 46 del catasto fabbricati del Comune di Crema.

L'immobile posto in vendita è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni con riferimento temporale triennale 2026-2028, aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 12.01.2026. Gli estremi catastali, l'ubicazione e ulteriori notizie sono riportati nella scheda tecnica allegata al presente bando, di cui forma parte integrante e sostanziale.

1. **Base d'asta.**

L' importo posto a base d'asta è di **127.000,00 euro (centoventisettemilaeuro/00)**, al netto di imposte e/o spese, così come determinato dalla perizia dell'Agenzia delle Entrate pervenuta con nota Prot. 6.074 del 30.01.2025 a questo Comune di Crema e conservata agli atti del Comune di Crema.

2. Requisiti di partecipazione.

Per poter partecipare l'offerente dovrà dichiarare, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, mediante dichiarazione sostituiva allegata al presente bando:

a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni né di averlo avuto nel quinquennio antecedente la procedura;
b) di non essere in stato di interdizione o inabilitazione e non avere a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di tali stati;
c) di non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per i reati, consumati o tentati, contro il patrimonio e contro la Pubblica Amministrazione, per i delitti consumati o tentati di cui agli articoli 416, 416-bis, 648-bis, 648-ter, 353 e 353-bis del codice penale, di riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo quali definiti dall'art. 1 del D.lgs. 2 giugno 2007, n.109, ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nonché di delitti, consumati o tentati commessi con finalità di terrorismo o connessi alle attività terroristiche. L'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
d) l'assenza di cause ostative alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
e) di non incorrere in alcuno modo degli speciali divieti di comprare stabiliti all'articolo 1471 del Codice Civile;
f) di non avere debiti di qualsiasi tipo e natura nei confronti del Comune di Crema.

Sono ammesse:

- offerte per procura, purché accompagnate dalla procura notarile in originale o copia autenticata nelle forme di legge;
- offerte presentate in nome di più persone, a condizione che per ciascuno di essi ricorrano le predette condizioni soggettive e siano presentate le relative dichiarazioni sostitutive; in tal caso essi dovranno sottoscrivere l'offerta unitariamente, ferma restando la loro responsabilità in solido nei confronti del Comune di Crema;

- offerte per persona da nominare, purché nella dichiarazione di partecipazione sia indicato espressamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta. L'offerente comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

3. Sopralluogo obbligatorio.

I partecipanti alla procedura di asta pubblica dovranno aver effettuato il sopralluogo obbligatorio presso l'immobile, in presenza di un incaricato comunale in servizio presso l'Area 4 – Servizi Tecnici. La richiesta di sopralluogo deve essere presentata entro le ore 12.00 del giorno 16.12.2026 all'indirizzo a.chiloiro@comune.crema.cr.it oppure telefonicamente al numero 0373 894562.

4. Procedura e criterio di aggiudicazione.

ASTA PUBBLICA con ammissione di sole offerte di importo pari o superiore al valore posto a base d'asta.
L'aggiudicazione avrà luogo a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più conveniente, pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
In caso di parità tra le offerte, si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n. 827. Ove solo uno o nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.
Il Comune darà corso all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

5. Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, da versare presso la Tesoreria Comunale o da presentare tramite una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, è di **12.700,00 euro**, determinato in misura pari al 10% del valore del bene posto a base di vendita e viene trattenuto dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto.

Il deposito potrà essere costituito, a scelta del concorrente, mediante:

a. accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso la Tesoreria Comunale, Banco BPM S.p.a. di Crema (Via XX Settembre 18 – Crema) indicando:
   - intestatario: Comune di Crema
   - IBAN: IT 74 Q 05034 56841 000000638937;
   - causale: Deposito cauzionale a corredo dell'offerta relativa all'Asta pubblica per vendita appartamento in via Capergnanica 16/c - Crema;
b. Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La fideiussione dovrà:
   - contenere espressa menzione dell'oggetto del contratto e del soggetto garantito (Comune di Crema);
   - prevedere espressamente: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile; la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile; l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione;
   - avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

6. Condizioni di vendita.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

A) **L' immobile sarà alienato, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,** con tutti i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

B) **L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune relativi all'immobile in vendita che siano in corso al momento della stipula del contratto di alienazione.**

C) **L'atto di compravendita** dovrà essere predisposto a cura del **notaio** incaricato dalla parte acquirente.

D) **All'atto della stipulazione** del contratto di compravendita dovrà essere versata la somma offerta per l'immobile, oltre alle spese, al netto dell'importo di cui al deposito cauzionale.

E) **Le spese contrattuali**, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, 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.

F) **Dalla data di rogito** si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile.

7. Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà pervenire, a pena di esclusione, **all'Ufficio Protocollo** del Comune di Crema, in Piazza Duomo n. 25, 26013 Crema (CR)

entro le ore 12.00 del giorno 18.01.2027

Il plico dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, o corriere, oppure potrà essere consegnato a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Crema (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

Per la data di consegna del plico farà fede il timbro e l'ora di arrivo apposto sulla busta da parte dell'Ufficio Protocollo del Comune di Crema. **Il recapito tempestivo del plico rimane a esclusivo rischio del mittente.** Non verranno in nessun caso prese in considerazione offerte che, seppur spedite in tempo utile, siano materialmente pervenute dopo la scadenza prevista. Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta sostitutiva o aggiuntiva di altra in precedenza presentata.

Il plico deve essere idoneamente sigillato, firmato sui lembi di chiusura, e deve recare all'esterno, oltre all'intestazione dell'offerente, all'indirizzo dello stesso (con numero telefonico e indirizzo di posta elettronica, se in possesso) e al codice fiscale e/o partita IVA del concorrente - la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER VENDITA APPARTAMENTO IN VIA CAPERGNANICA 16/C A CREMA - scadenza ore 12.00 del 18/01/2027 – NON APRIRE"

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente

- ✓ **"A – Documentazione"**
- ✓ **"B – Offerta economica"**

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere, pena l' esclusione:

1. **Domanda di partecipazione all'asta redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e connessa dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, da stendersi obbligatoriamente secondo il modello "Allegato 1" predisposto dall'Amministrazione, allegato al presente bando, 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, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:**
   - le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del legale rappresentante e/o amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società);
   - i requisiti di cui al punto 2 del presente bando;
   - che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di vendita e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile per il quale si intende presentare l'offerta;
   - l'impegno, in caso di aggiudicazione, di procedere alla stipula dell'atto di vendita entro il termine che verrà stabilito dall'Amministrazione (di norma entro 6 mesi dall'aggiudicazione, come da Regolamento Comunale);
   - di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e che il titolare del trattamento è il Comune di Crema.

   La domanda di partecipazione e connessa dichiarazione sostitutiva può essere sottoscritta da un procuratore dell'offerente e in tal caso va trasmessa la relativa procura in originale o in copia debitamente autenticata.
2. Ricevuta originale attestante il versamento del **deposito cauzionale** ovvero l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa redatta secondo quanto precisato al punto 5 del presente bando**.**

Busta "B - OFFERTA ECONOMICA"

Sono ammesse unicamente offerte di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'offerta economica, da stendersi obbligatoriamente secondo il modello **"Allegato 2"** predisposto dall'Amministrazione, allegato al presente bando, dovrà contenere:

1. le generalità, il codice fiscale, o se persona giuridica, la ragione sociale, il domicilio e il recapito dell'offerente;
2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
3. **l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo complessivo offerto, espresso in euro; qualora vi fosse discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, si ritiene valida l'indicazione più vantaggiosa per l' Amministrazione;**
4. la data e la firma dell'offerente.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità sopra indicate, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla stipula del contratto.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica **il giorno 19.01.2027 alle ore 9.30** presso la Sala del Consiglio Comunale di **Crema, sita in Piazza Duomo n. 25 – 1° piano.** In tale sede la Commissione incaricata procederà alla formazione della graduatoria delle offerte e alla proclamazione dell'aggiudicatario/i provvisorio/i. Dello svolgimento e dell'esito della procedura verrà redatto apposito verbale.

8. Aggiudicazione e stipula contratto

L'aggiudicazione sarà approvata, dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti, con determinazione dirigenziale. La stipula del contratto avviene, di norma, entro 6 mesi dall'aggiudicazione. Tutte le spese relative e consequenziali all'atto faranno capo all'aggiudicatario, che nominerà un notaio di sua fiducia.
Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo del deposito cauzionale, deve avvenire presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione, salve le ipotesi di dilazione.
In caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, la vendita sarà ritenuta risolta e la cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione, salvo il risarcimento di maggior danno. In tali casi l'Ente procederà a dare scorrimento alla graduatoria secondo l'ordine decrescente delle offerte valide.

9. Altre informazioni.

- Presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Crema – tel. 0373 894562 – mail a.chiloiro@comune.crema.cr.it (orari di apertura al pubblico: dal lunedì al giovedì ore 9.00/12.00 e 14.30/16.30, il venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00) sono disponibili per la consultazione copia del presente bando e dei relativi allegati, le planimetrie, le relazioni di stima e altri documenti e/o certificati attinenti gli immobili posti in vendita. Presso lo stesso ufficio è possibile concordare l'effettuazione dell'eventuale sopralluogo.
- La procedura di aggiudicazione è da intendersi conclusa a unico incanto.
- **Oltre all'importo offerto l'aggiudicatario dovrà versare € 1.024,80= (milleventiquattro/80) a titolo di rimborso spese di procedura.**
- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni previste dal presente bando o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione dell'offerente dall'asta.
- Per quanto non previsto dal presente bando si rimanda alla normativa vigente in materia .

10. Trattamento dati.

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.i., del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione. In particolare si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali: il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Crema. I dati personali comunicati al Comune saranno trattati nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 679/2016/UE (GDPR) e dal D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, per le seguenti finalità: svolgimento delle funzioni istituzionali (articolo 6.1.c GDPR), esercizio di un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri (articolo 6.1.e GDPR), esecuzione di un contratto di cui l'interessato e parte o esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (articolo 6.1.b GDPR) nonché adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (articolo 6.1.c GDPR). La natura del conferimento dei dati non è facoltativa bensì obbligatoria: un eventuale rifiuto al conferimento dei dati personali comporta l'impossibilità di instaurare il rapporto tra i soggetti firmatari.
Il trattamento dei dati avverrà attraverso procedure informatiche o comunque mezzi telematici o supporti cartacei nel rispetto delle adeguate misure tecniche ed organizzative di sicurezza previste dall'art. 32 GDPR. Gli interessati potranno far valere i propri diritti previsti dagli artt. da 15 a 21 GDPR (diritto di accesso, diritti di rettifica, diritto all'oblio, diritto di limitazione di trattamento, obbligo di notifica in caso di rettifica o cancellazione dei dati o limitazione del trattamento, diritto alla portabilità dei dati, diritto di opposizione) rivolgendosi all'Ente o contattando la Responsabile della Protezione dei dati (DPO) dallo stesso nominata e di seguito indicata: Avv. Eleonora Mataloni, dell'Ordine degli Avvocati di Lecco, inviando una mail al seguente indirizzo: dpo@comune.crema.cr.it.
L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del GDPR e reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web istituzionale dell'ente.

10. Responsabile del Procedimento – Richieste di Chiarimenti.

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente dell'Area 4 Servizi Tecnici , l'Ing. Paolo Vailati.
È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti all'indirizzo e-mail servizio.contratti@comune.crema.cr.it oppure telefonicamente al numero 0373/894431-434 , fino alle ore 12.00 del giorno 16.12.2026.

Il presente bando d'asta, con i relativi allegati, è pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Crema, sul sito web istituzionale dell'Ente e, per estratto, sul giornale "La Provincia di Cremona".

IL DIRIGENTE AREA 4 SERVIZI TECNICI

f.to Paolo Vailati

Paolo Vailati
26.11.2026
10:38:20
GMT+01:00

Allegati:

- *Allegato 1- Domanda di partecipazione;*
- *Allegato 2 - Modello di offerta economica;*
- *Allegato 3 - Scheda tecnica immobile e relativi allegati.*