

## **BANDO DI ASTA PUBBLICA**

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1715 del 09/11/2021, è indetta la

### **ASTA PUBBLICA AD UN UNICO INCANTO PER LA VENDITA DI FABBRICATI DI PROPRIETA' PROVINCIALE ANNO 2021 PROCEDURA 3/2021**

Inseriti nell'“Elenco dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di dismissione – Anno 2021” approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12 del 29/03/2021 (Art. 58 D.L. n. 112/2008 convertito nella L. 133/2008) ed aggiornato con deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 31 del 29/07/2021 e n. 42 del 03/11/2021

**Termine ultimo per il ricevimento delle offerte: ore 11.30 del giorno 17 dicembre 2021.**

**Apertura delle offerte: ore 15.30 del giorno 20 dicembre 2021 presso la sala gare del Settore Stazione Appaltante in Brescia - Palazzo Martinengo – via Musei n. 32 - 25121 Brescia.**

#### **A - ENTE CEDENTE**

Provincia di Brescia – Piazza Paolo VI, 29 - 25121 Brescia

Sito internet: <http://www.provincia.brescia.it>

Tel. 030/3748.568 – 030/3748589 - Fax: 030/3748.565

E-mail: [cucbrescia.bs@provincia.brescia.it](mailto:cucbrescia.bs@provincia.brescia.it)

#### **B - OGGETTO DELLA CESSIONE**

Vendita di beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione che fanno parte del patrimonio disponibile della Provincia di Brescia e sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Anno 2021 approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 11 del 29/03/2021 ai sensi dell'art. 58 D.L. n. 112/2008, convertito nella L. n. 133/2008 ed aggiornato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31/2021 del 29/07/2021 e n. 42 del 03/11/2021.

Gli immobili vengono venduti secondo le procedure previste dal “Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà provinciale” approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 1 del 23 gennaio 2004.

#### **C - CRITERIO E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

La procedura di aggiudicazione è quella dell'asta pubblica ex articoli 73, comma 1, lettera c) e 76

del R.D. 23.05.1924 n. 827, mediante offerte segrete ex articolo 73, lettera c), R.D. n. 827 del 1924, con il criterio del prezzo migliore, che non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

L'immobile verrà aggiudicato anche in caso di una sola offerta valida. Il rilancio è consentito, per una sola volta, unicamente nel caso che, all'atto della lettura delle offerte e constatata la regolarità delle medesime, si verificano solo valori di uguale importo. In tal caso verrà esperito il rilancio immediato ed i concorrenti, seduta stante, dovranno presentare al Presidente di gara una nuova offerta in busta chiusa. Nel caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio tra i concorrenti medesimi.

In assenza di uno o più concorrenti in presenza di offerte di uguale importo si procederà subito all'aggiudicazione tramite sorteggio ai sensi del R.D. 827/24.

Si applicheranno le vigenti disposizioni normative in materia di diritto di prelazione ove ne sussistano i presupposti.

Per quanto riguarda la prelazione agraria verrà applicata la specifica normativa di cui all'art. 8 Legge 26/05/1965 n. 590 ed art. 7 Legge 14/08/1971 n. 817.

## **D - ELENCO DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA – PREZZO A BASE D'ASTA**

I beni immobili posti in vendita sono di seguito riportati e descritti:

### **FABBRICATI**

#### **LOTTO N. 1**

**Ubicazione / tipologia immobile:** Brescia piazza Tebaldo Brusato, 20 Edificio a corte destinato ad uffici.

**Dati catastali:** Catasto terreni: Foglio 122 Particella 110, 114/parte. Catasto fabbricati: Foglio 122 Sezione Urbana NCT Particelle: 110 – 114 sub 1 Cat. B/4 Classe 4 – Consistenza 10085 mc Sup. catastale 2850 mq Rendita Euro 10.937,79 - Foglio 7 Sezione Urbana BRE Particella 887 sub 2 Foglio 7 Sezione Urbana CAI Particelle 3754 sub 2.

**Destinazione urbanistica:** **PGT vigente** (Art. 76 NTA)“Nucleo storico Principale”.

**Prezzo a base d'asta:** €. 4.400.000,00 (quattromilioniquattrocentomila/00 euro)

**Deposito cauzionale:** €. 440.000,00 (quattroquarantamila/00 euro)

Si precisa che il Comune di Brescia con delibera Consiliare n. 17 del 23/02/2021, RL, ha approvato definitivamente la variante al PGT (pubblicata sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 41 del 20/10/2021) che prevede le seguenti destinazioni d'uso:

*“L'ambito interessato è quello dell'edificio di proprietà della Provincia di Brescia sito in Piazza Tebaldo Brusato ed attuale sede degli Uffici tecnici della viabilità dello stesso Ente (Foglio 122 Sezione Urbana NCT Particelle 110 – 114 sub. 1 del Catasto Fabbricati).*

*L'intervento si propone di recuperare il complesso ad usi compatibili con il contesto storico ove sono collocati.*

*Il recupero è subordinato ad intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, o ad una parte significativa di esso.*

*Le destinazioni d'uso ammesse sono: **residenza, attività ricettive, attività direzionali** (ad esclusione dei centri di telefonia in sede fissa), **produzione di beni immateriali e servizi.***

*Altre funzioni quali quelle per esercizi commerciali al dettaglio o artigianato di servizio saranno ammesse nella misura massima del 15% della Slp complessiva.”*

L'attuazione delle previsioni precitate, a seguito della pubblicazione sul BURL della variante in argomento, sarà subordinata a Permesso di costruire (“PdCC”) convenzionato/atto d’obbligo qualora la Slp di progetto fosse inferiore a mq. 2500 ovvero a Piano attuativo qualora la Slp di progetto risultasse superiore a 2500 mq.

## LOTTO N. 2

**Ubicazione / tipologia immobile:** **Brescia** via Ziziola/via San Zeno (ex Villa Paradiso) Struttura ricettiva da ristrutturare, SLP mq 3100 con area pertinenziale di circa 4840 mq.

**Dati catastali:** Catasto terreni: Foglio 232 Particelle 19 – 25 – 33 – 37 – 386. Catasto fabbricati: Foglio SAL/16 172 – 9107 – 9108 – 9109 Cat. B/2 Classe U – Consistenza 19.604 mc Rendita Euro 16.199,37 NCT/232 particella 386 Cat. Area urbana – sup. catastale mq 425.

**Destinazione urbanistica:** PGT vigente “(NTA art. 55) - Attrezzature e Spazi aperti ad uso e di interesse pubblico”.

**Prezzo a base d’asta:** €. 1.690.000,00 (unmilionesecentonovantamila/00 euro)

**Deposito cauzionale minimo:** €. 169.000,00 (centosessantanovemila/00 euro)

Si precisa che il Comune di Brescia con delibera Consiliare n. 17 del 23/02/2021, RL, ha approvato definitivamente la variante al PGT (pubblicata sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 41 del 20/10/2021) che prevede le seguenti destinazioni d’uso:

*Ai sensi dell'art. 81 “... Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell’Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell’edificio.*

**[R].... La destinazione d'uso prevalente è la residenza. Sono altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).”**

*Contestualmente gli edifici esistenti sono riconosciuti fra gli – Edifici isolati di valore storico e architettonico – di cui all'art. 70 delle NTA.*

L'attuazione delle previsioni precitate, a seguito dell’approvazione della variante in argomento, sarà subordinata alla approvazione di un Piano attuativo.

Gli immobili sopra elencati sono venduti a corpo e il prezzo di vendita relativo ad ogni singolo lotto è stato determinato al solo scopo della formazione degli importi a base d’asta, sollevando l’Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore degli immobili ceduti.

Le dimensioni planimetriche dei lotti posti in vendita sono definite ed evidenziate negli estratti mappa catastali depositati presso l'Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio.

Sarà cura del partecipante alla gara accertarsi, **presso gli uffici comunali**, di eventuali variazioni alla destinazione urbanistica dei lotti che dovessero venire adottate durante il periodo di pubblicazione del presente bando. Il verificarsi di tale eventualità non comporterà revisione del prezzo a base d'asta.

Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo le occupazioni e gli utilizzi di terzi presenti negli immobili, esistenti all'atto dell'aggiudicazione.

La documentazione inerente al titolo d'uso degli immobili è visionabile presso l'Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio in Via dei Musei, 32 a Brescia.

## **E – CONDIZIONI SOGGETTIVE DI PARTECIPAZIONE**

Per poter partecipare, l'offerente dovrà dichiarare, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, mediante dichiarazione sostitutiva allegata al presente avviso:

- a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né di avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) l'assenza di misure di prevenzione ai sensi del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 nonché assenza delle cause ostative;
- c) l'assenza di cause ostative alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- d) l'accettazione di tutte le condizioni e specificazioni, a cui l'asta viene subordinata, comprese nel presente bando e di avere preso completa visione e conoscenza sul posto della situazione esistente con particolare presa d'atto sulle occupazioni in essere, sullo stato di fatto (stato di consistenza, stato di conservazione, stato di manutenzione ecc.) e di diritto (titolo d'uso delle occupazioni in essere, pagamento dei canoni locativi, destinazione urbanistica, ecc.) in cui si trova l'immobile e sui vincoli e/o diritti verso terzi gravanti sull'immobile.

### **Offerenti plurimi e offerte per conto terzi:**

- a) sono ammesse offerte presentate congiuntamente da più soggetti riuniti, 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 della Provincia di Brescia e delle obbligazioni conseguenti la presente procedura, fino al formale trasferimento dell'immobile;
- b) le offerte possono essere presentate anche da procuratori, purché accompagnate dalla procura notarile in originale o copia autenticata nelle forme di legge;
- c) sono ammesse offerte per persone da nominare, la dichiarazione di partecipazione dovrà indicare esplicitamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare, entro tre giorni dalla comunicazione formale dell'aggiudicazione provvisoria, a pena di decadenza della facoltà, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta. La persona nominata dovrà accettare la dichiarazione nei dieci giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario. Nel caso di offerta per persona da nominare il deposito cauzionale provvisorio di cui al successivo punto F dovrà essere intestato all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la

dichiarazione di nomina.

## **F - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'offerta, i partecipanti all'asta dovranno produrre una cauzione provvisoria pari al **10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta** indicato al precedente punto D).

La cauzione provvisoria è costituita, a scelta dell'offerente:

- mediante fideiussione rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria assicurativa o polizza rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva attività di rilascio garanzie, avente validità per almeno 180 giorni; in ogni caso recanti le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice civile, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile e immediata operatività a semplice richiesta scritta della Provincia. Le fideiussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore (o dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/00) dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato ad impegnare l'istituto garante;
- la polizza dovrà essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta della Provincia di Brescia per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva;
- mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Brescia.

Le somme depositate saranno svincolate a favore dei partecipanti non ammessi alla gara o non risultati aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di adozione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione.

In caso di locazione finanziaria, come previsto dal punto H del presente bando, le predette somme saranno svincolate a favore dell'offerente all'atto della stipula del contratto di compravendita con la società di leasing.

## **G - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per la partecipazione alla gara, **pena l'esclusione**, per ogni singolo lotto a cui si partecipa dovranno essere prodotte e inserite nel plico, la seguente documentazione:

### **A) BUSTA DOCUMENTI AMMINISTRATIVI** contenente

**1 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, utilizzando il modello allegato al presente bando. La domanda di partecipazione dovrà riportare le generalità del richiedente complete di indirizzo, data e luogo di nascita; il codice fiscale ed eventuale partita IVA; la dichiarazione sostitutiva di possesso delle condizioni soggettive di cui al precedente punto E); il recapito ove devono essere inviate le comunicazioni inerenti alla presente gara; il numero del lotto / immobile richiesto e la sua ubicazione. La domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della Società o dalla persona fisica offerente.

**2 – DEPOSITO CAUZIONALE** prodotto con le modalità sopra riportate.

### **B) BUSTA OFFERTA ECONOMICA** contenente:

**3 – OFFERTA ECONOMICA RELATIVA AL LOTTO DI PARTECIPAZIONE**, in carta legale o resa legale, redatta utilizzando lo schema allegato al presente bando, sottoscritta dall'offerente, e inserita in apposita busta opaca, sigillata con ceralacca o nastro adesivo antistrappo e siglata o firmata sui lembi di chiusura. Sulla busta va apposta la dicitura "Offerta economica".

Il plico di invio deve essere sigillato con ceralacca o nastro adesivo antistrappo e siglato o firmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno l'indicazione del mittente, la dizione «**PROCEDURA DI GARA: NON APRIRE**» e l'oggetto dell'asta con l'indicazione del lotto per il quale si intende concorrere con la seguente dicitura:

**“OFFERTA PER L'ASTA DEL GIORNO 20 DICEMBRE 2021 PROCEDURA 3/2021 - LOTTO N. \_\_\_\_”**.

Non sono ammesse offerte cumulative per più lotti contenute nel medesimo plico. Ogni plico dovrà contenere solamente l'offerta per il relativo lotto.

I plichi dovranno pervenire al seguente indirizzo:

Provincia di Brescia – Ufficio Protocollo - Palazzo Broletto – Piazza Paolo VI, 29 – 25121 Brescia entro le ore 11.30 del giorno 17 dicembre 2021.

Il plico potrà essere consegnato direttamente a mano all'Ufficio Protocollo della Provincia di Brescia - Piazza Paolo VI, n. 29 – piano terra (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30), o inviato a mezzo del Servizio Poste Italiane S.p.A. (posta celere compresa) o tramite Agenzie di recapito autorizzate.

Per la data di consegna del plico farà fede il timbro e l'ora di arrivo apposto sulla busta da parte dell'Ufficio Protocollo della Provincia di Brescia.

L'invio del plico avverrà ad esclusivo rischio del mittente ed i plichi che perverranno per qualsiasi motivo dopo la scadenza sopra specificata, saranno considerati, a tutti gli effetti, pervenuti fuori termine anche se postalizzati entro le ore **11.30** del giorno **17 dicembre 2021**.

## **H - LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE**

Per la vendita è consentito il ricorso al contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing) da stipularsi con apposita società debitamente autorizzata all'esercizio di tale attività.

In tal caso, l'offerente dovrà:

1. indicare contestualmente alla presentazione dell'offerta la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
2. sottoporre alla Provincia di Brescia per l'approvazione – entro e non oltre i venti giorni successivi alla ricezione di apposita comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria – lo schema contrattuale della stipulanda locazione finanziaria, contenente specifiche clausole di garanzia in ordine al rispetto, da parte della società di leasing e dell'utilizzatore del bene (per quanto di rispettiva competenza) di tutte le condizioni e obblighi stabiliti nel presente bando.

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria e comunque in ipotesi di mancata

approvazione dello stesso da parte dell'Ente, il vincolo contrattuale resterà in capo all'offerente.

All'atto della stipula del contratto di compravendita, la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di cauzione provvisoria, dedotte le spese contrattuali.

## **I - ESECUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

Nei casi in cui, per addivenire alla stipula dell'atto notarile di vendita dell'immobile, necessiti provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio delle relative variazioni catastali, l'aggiudicatario dovrà assumere a proprio carico l'esecuzione e i costi della relativa pratica.

## **L – PAGAMENTO IN ACCONTO E SALDO**

L'importo dell'aggiudicazione dovrà essere versato, nel modo seguente:

- versamento di un acconto nella misura del **20% entro 30 giorni** dalla data di ricezione della formale comunicazione di avvenuta aggiudicazione a cura del responsabile del procedimento;
- versamento a saldo del rimanente importo prima della firma del contratto dell'atto di rogito.

In caso di locazione finanziaria, come specificato al punto H del presente bando, la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'immobile all'atto della stipula del contratto di compravendita.

I pagamenti di acconto e saldo dovranno essere puntualmente corrisposti, **pena la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale.**

## **M - STIPULA ATTO NOTARILE, SPESE ED ONERI FISCALI**

La stipula dell'atto notarile avverrà dopo l'esecuzione delle eventuali variazioni catastali da eseguirsi a cura e spese dell'acquirente. Eventuali vincoli e diritti verso terzi gravanti sul lotto aggiudicato, oppure l'esecuzione di eventuali opere edili derivabili dalla vendita a carico dell'acquirente, verranno specificamente indicati nell'atto di compravendita.

L'aggiudicatario dovrà incaricare, per la stipula dell'atto di compravendita, un notaio di propria fiducia, accollandosi le relative spese e dando comunicazione alla Provincia del nominativo.

Gli oneri fiscali relativi alla vendita saranno a carico dell'acquirente, esclusi quelli competenti per legge al venditore.

## **N – RINUNCIA**

In caso di rinuncia all'acquisto, il concorrente verrà considerato decaduto dalla aggiudicazione e la Provincia tratterrà, a titolo di risarcimento, l'importo versato quale deposito cauzionale. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause imputabili alla Provincia di Brescia, la stessa provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettata al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo.

Nel caso di rinuncia all'acquisto dell'aggiudicatario, la Provincia si riserva la facoltà di aggiudicare il lotto al secondo concorrente ed ai concorrenti successivi, se questi acconsentiranno ad adeguare la propria offerta in misura pari a quella dell'aggiudicatario rinunciatario.

#### **O - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – RICHIESTE DI INFORMAZIONE**

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Giuliano Tarletti Istruttore Direttivo Tecnico dell'Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio.

Per eventuali informazioni sugli immobili in vendita e la partecipazione all'asta, il richiedente si potrà telefonare al n. 030/3748568 - mail: [gtarletti@provincia.brescia.it](mailto:gtarletti@provincia.brescia.it) – o ai n. tel. 030/3748589 - via mail: [rcapuzzi@provincia.brescia.it](mailto:rcapuzzi@provincia.brescia.it) e n. tel. 0303748577 – via mail: [fragone@provincia.brescia.it](mailto:fragone@provincia.brescia.it).

#### **P – ACCETTAZIONE CLAUSOLE PREVISTE DAL PRESENTE BANDO**

L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto. L'immobile viene venduto a corpo e l'Amministrazione alienante, pertanto, rimane sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Brescia, 9 novembre 2021

IL DIRETTORE DEL SETTORE DELLA  
STAZIONE APPALTANTE - CENTRALE  
UNICA DI COMMITTENZA DI AREA  
VASTA  
(Dottor Fabio De Marco)