

**Determinazione Dirigenziale n° 1938/2020****SETTORE DELLA STAZIONE APPALTANTE – CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA  
DI AREA VASTA  
Proposta n° 1765/2020**

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A DEPOSITO PER IL SETTORE DELLE STRADE ED ALTRE ATTIVITA' ACCESSORIE – SMART CIG Z6D2D7CD76. – AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA ALLA DITTA EOS ASSET MANAGEMENT SRL DI ROMA.**

**Il Dirigente  
(dott. Fabio De Marco)**

**Richiamati:**

- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4 del 23/04/2020, di approvazione del Bilancio di previsione 2020-2022 e del Documento Unico di Programmazione e del Piano degli indicatori del bilancio 2020/2022 e successive variazioni;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 112 del 26/05/2020 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione e delle Performance 2020 – 2022 e successive variazioni;
- il decreto del Presidente della Provincia n. 211 del 13/10/2020 di ridefinizione dell'incarico di funzioni dirigenziali al Dott. Fabio De Marco con l'affidamento al medesimo della Direzione dell'Area dei Servizi ai Comuni, del Settore della Stazione Appaltante – Centrale Unica di Committenza di Area Vasta, del Settore della Innovazione e dei Servizi ai Comuni e della Direzione Amministrativa del Settore Vigilanza e Sicurezza, a decorrere dal 14 ottobre 2020 e fino alla scadenza del mandato;

**Verificato** il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 13 del 30/01/2020;

**Verificata** la coerenza del presente provvedimento con il progetto n. 009 “Gestione del patrimonio provinciale - Obiettivo 00166 “Valorizzazione del patrimonio immobiliare anche attraverso le alienazioni” del Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022;

**Premesso che:**

- la Provincia di Brescia, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 463/2019 del 02/04/2019 e della determinazione dirigenziale n. 1689 del 22/11/2019, ha espletato, mediante pubblicazione di appositi e successivi avvisi pubblici, due indagini esplorative non vincolanti, finalizzate ad effettuare una valutazione in merito all'eventuale reperimento di uno o più immobili da adibire alle funzioni del Settore delle Strade (deposito, archivio per la documentazione cartacea, per deposito materiale e delle attrezzature, ricovero dei mezzi, spogliatoio, laboratorio di segnaletica stradale) nonché ad attività accessorie, quali archivio Documento firmato digitalmente

documentale e spazi destinati a deposito, locale operativo e ricovero mezzi della Protezione Civile;

- come previsto nei citati avvisi pubblici, questa Provincia, a conclusione dell'indagine, a suo insindacabile giudizio, avrebbe valutato, senza alcun vincolo, se procedere all'avvio di una procedura di selezione dell'immobile, tra quelli proposti, maggiormente rispondente alle esigenze dell'Ente ed alla eventuale definizione del rapporto contrattuale per l'utilizzo dello stesso (a titolo di acquisto, o locazione, etc.). Nessun diritto sarebbe quindi sorto in capo al proponente per effetto della presentazione della manifestazione di interesse. La Provincia di Brescia non avrebbe corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarebbe stata acquisita agli atti e non restituita;
- con la determinazione dirigenziale n. 766, adottata in data 30/06/2020, si provvedeva all'approvazione del primo avviso pubblico, finalizzato alla selezione e acquisto di un immobile da destinare a deposito per il Settore delle Strade ed altre attività accessorie e che con la determinazione dirigenziale n. 1319 del 01/10/2020 si dava atto dell'esito negativo di tale procedura;
- con la determinazione dirigenziale n. 1328, adottata in data 02/10/2020, si è provveduto, quindi, all'approvazione del nuovo "Avviso pubblico finalizzato all'acquisto di un immobile da destinare a deposito per il Settore delle Strade ed altre attività accessorie";
- con nota del 11/11/2020 (P.G. n. 169681/2020, in atti), il Responsabile del procedimento ha chiesto al Comune di Roncadelle se, relativamente alle due ipotesi proposte dalla società EOS Asset Management Srl con sede in Roma – Viale dell'Aeronautica n. 61 P.IVA e C.F 04351220969 (ossia cessione dell'attuale immobile riqualificato ovvero cessione dell'attuale immobile riqualificato con aumento della superficie mediante realizzazione di un modulo nuovo da destinare alla sede della Protezione Civile della Provincia di Brescia, come di seguito descritto) ed alla destinazione del citato immobile a deposito del Settore delle Strade e attività accessoria di questo Ente, fosse corretto procedere mediante rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, stante l'allocazione del fabbricato in un'area avente destinazione urbanistica "Ambito produttivo consolidato – APC – sub-ambito M per attività miste – sub-ambito M1";
- con nota del 12/11/2020 (assunta al P.G. n. 170286/2020, in atti), il Comune di Roncadelle, a riscontro della predetta richiesta, trasmetteva un parere di fattibilità al predetto intervento, precisando che lo stesso potrebbe essere attuato, *"solo previa deliberazione da parte del Consiglio Comunale che attesti l'interesse pubblico dell'intervento per le finalità richieste e di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e recupero sociale e urbano dell'insediamento e ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, tramite un permesso di costruire in deroga, nel rispetto di previsioni e vincoli di cui all'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e smi e della normativa di settore"*;
- con la determinazione dirigenziale n. 1651 adottata in data 23/11/2020 si è preso atto che la commissione giudicatrice ha valutato, come da verbali in atti, come più vantaggiosa, l'offerta presentata dalla società EOS Asset Management Srl con sede in Roma – Viale dell'Aeronautica n. 61 P.IVA e C.F 04351220969, che prevede la cessione di un immobile sito in comune di Roncadelle (BS) via Padana Superiore, 71 identificato al catasto terreni al foglio 1 particella 123 e al catasto fabbricati al foglio NCT/1 particella 123 sub. 1, sub. 2, compresi di servitù e

pertinenze così formulata:

cessione di un'area avente una superficie di mq 13.050 all'interno della quale insiste attualmente un fabbricato, avente superficie complessiva di mq 8.764 mq e 7.582 mq di area esterna con la possibilità di optare per una delle seguenti opzioni:

1. cessione dell'attuale fabbricato riqualificato (in classe III) al prezzo euro 5.200.000,00;
2. cessione dell'attuale fabbricato riqualificato (in classe III) ed ampliamento della superficie coperta mediante la realizzazione di un nuovo edificio in classe IV di mq 1.378 che potrà essere destinato agli uffici, sala riunioni, magazzino, deposito mezzi e locali accessori della Protezione Civile al prezzo complessivo di euro 6.500.000,00 con permuta a scomputo sul citato importo dell'immobile di proprietà provinciale, sito in Brescia Piazzetta Beato Tovini n. 38, valorizzato in euro 615.000,00 (identificato Catasto Terreni: Foglio 137 Particella 155/parte - Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BRE Foglio 9 Particella 2906 Sub 31 Zona cens. 1 Cat. B/4 Classe 4 – Consistenza 1088 mc Sup. catastale 349 mq);
3. cessione dell'attuale fabbricato riqualificato (in classe III) ed ampliamento della superficie coperta mediante la realizzazione di un nuovo edificio in classe IV di mq 1.078 che potrà essere destinato al magazzino e deposito mezzi della Protezione Civile al prezzo complessivo di euro 6.200.000,00 con permuta a scomputo sul citato importo del predetto immobile di proprietà provinciale, sito in Brescia Piazzetta Beato Tovini n. 38, valorizzato in euro 615.000,00;

#### **Evidenziato che:**

- con la deliberazione n. 40 del 30/11/2020 immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, avente oggetto "ATTO DI INDIRIZZO PER L'ACQUISTO DEL MAGAZZINO DELL'IMMOBILE SITO IN RONCADELLE VIA PADANA SUPERIORE N. 71 DA DESTINARE A DEPOSITO PER IL SETTORE DELLE STRADE ED ALTRE ATTIVITÀ ACCESSORIE", il Consiglio Provinciale ha disposto di procedere all'acquisto del citato immobile secondo le condizioni offerte di cui all'opzione n. 2 al prezzo complessivo di € 6.500.000,00 (oltre imposte e tasse) con l'esercizio dell'opzione di permuta dell'immobile sito in Brescia, Piazzetta Beato Tovini al valore di € 615.000,00;
- con la medesima deliberazione, il Consiglio Provinciale, tra l'altro, ha dato mandato al Dirigente del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta di *"assumere gli atti gestionali conseguenti, ivi compresa l'aggiudicazione della procedura di selezione, condizionata all'assunzione, da parte del Comune di Roncadelle, della deliberazione di approvazione del permesso a costruire in deroga che sarà presentata dalla società proponente, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"*, nonché la sottoscrizione del contratto preliminare con versamento della caparra confirmatoria, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria;

#### **Viste:**

- la nota del 4 dicembre u.s. (P.G. n. 186706/2020, in atti) con la quale il Responsabile del Procedimento ha comunicato alla società EOS Asset Management srl l'esito della procedura, trasmettendo le menzionate determinazioni n. 1651/2020 e la D.C.P. n. 40/2020;
- la nota del 18 dicembre u.s. (P.G. n. 193116/2020, in atti), con la quale il Settore procedente ha evidenziato al Comune di Roncadelle che l'acquisizione dell'immobile in questione da parte di questa Provincia risponde a "finalità di interesse pubblico", in quanto connesse all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali
- la nota del 18 dicembre u.s. (P.G. n. 193134/2020, in atti) con la quale il Settore procedente, tenuto conto delle condizioni offerte in sede di gara dalla EOS Asset Management e di quanto previsto nell'avviso pubblico sopra citato, ha ribadito alla società la necessità di acquisire la

Documento firmato digitalmente

piena e incondizionata proprietà dell'immobile dalla società Unicredit Leased Asset Management Spa (UCLAM) con sede in Milano, via Livio Cambi n. 5, CF e P.IVA 10588990969 (con la quale la EOS Asset Management srl aveva sottoscritto un contratto preliminare vincolante ai fini della partecipazione alla procedura in oggetto), quale presupposto imprescindibile per la successiva sottoscrizione del contratto preliminare di vendita con questa Provincia, riformulando la proposta di dilazione del pagamento della caparra confirmatoria;

- la nota del 22 dicembre u.s. (P.G. n. 194592/2020, in atti) con la quale la società EOS Asset Management srl, tra l'altro, ha comunicato la propria disponibilità ad anticipare, rispetto al cronoprogramma offerto in gara, la data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile con la UCLAM, riscontrando altresì alla riformulazione della proposta di dilazione del pagamento della caparra confirmatoria da parte di questa Provincia;

**Dato atto che**, ai fini dell'acquisto del citato immobile, oltre all'imposta di registro e all'imposta catastale ed ipotecaria di legge, imposta di registro fissa e bolli, la parte acquirente è tenuta al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto del 10% e pari ad € 650.000, in quanto bene strumentale per la ditta cedente, ai sensi del D.P.R. 26/10/1972, n. 633, recante "Testo Unico dell'Imposta sul Valore Aggiunto" (Cfr. articolo 10, punti 8-bis e 8 ter – Tabella A parte III – 127-quinquiesdecies) e ai sensi dell'art. 3, lett. d), dell'art. 31, lett. d) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e dell'art. 31 della L. 05/08/1978, n. 457;

**Considerato inoltre che:**

- con determinazione dirigenziale n.1776 del 10/12/2020 è stato incaricato il Notaio Maruca Nicola (C.F. MRCNCL80S24B157TB) dello Studio Notarile Associato Gregorini e Maruca Nicola di Brescia, Partita I.V.A. 03959990981, alla stipulazione del contratto preliminare di vendita e dell'atto di acquisto del suddetto immobile;
- il contratto preliminare è soggetto alla tassa di registro pari allo 0,5% della caparra confirmatoria (di euro 2.600.000,00) pari a euro 13.000,00;
- con la medesima determinazione sono state impegnate le somme per la stipula dell'atto preliminare in particolare per l'imposta di registro è stata preventivata la cifra di euro 13.000,00;
- con medesima determinazione dirigenziale si dava atto altresì che, con successivo provvedimento si sarebbe provveduto ad impegnare a favore del citato Notaio la somma di euro 260.569,40 su apposito stanziamento a valere sul bilancio pluriennale 2021/2023, annualità 2021 a titolo di imposte e tasse relative alla stipula dell'atto notarile di compravendita;

**Rilevato che** il piano finanziario complessivo per l'acquisizione del suddetto immobile risulta così di seguito rappresentato:

- prezzo offerto

Prezzo dell'immobile	euro 6.500.000,00
IVA 10%	euro 650.000,00
Prezzo complessivo dell'immobile (IVA inclusa)	euro 7.150.000,00

- Modalità di pagamento

Caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c.	euro 3.250.000,00
Prezzo pagato all'atto della stipula del contratto di compravendita	euro 2.600.000,00

Documento firmato digitalmente

Saldo alla consegna dell'immobile (corpo nuovo)	euro 650.000,00
IVA 10%	euro 650.000,00
Prezzo complessivo dell'immobile (IVA inclusa)	euro 7.150.000,00

**Dato atto che**, alla luce della riformulazione del piano finanziario come sopra indicato, che prevede un incremento della caparra confirmatoria da euro 2.600.000,00 a euro 3.250.000,00, l'imposta di registro applicata al contratto preliminare risulterà complessivamente pari ad euro 16.250,00;

**Vista** la valutazione tecnico-estimativa dell'immobile in questione, redatta in data 30 novembre scorso dal tecnico dell'Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio (in atti) nonché Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo", geom. Giuliano Tarletti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore della Stazione Appaltante CUC Area Vasta;

**Preso atto che** il presente provvedimento è munito dei pareri previsti dall'articolo 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000.

**Visti** gli articoli 107 e 192 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

#### DETERMINA

1. per le motivazioni sopra espresse, di dare attuazione alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40/2020 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO PER L'ACQUISTO DEL MAGAZZINO DELL'IMMOBILE SITO IN RONCADELLE VIA PADANA SUPERIORE N. 71 DA DESTINARE A DEPOSITO PER IL SETTORE DELLE STRADE ED ALTRE ATTIVITÀ ACCESSORIE";
2. di dare atto che con l'adozione della citata deliberazione, il Consiglio Provinciale ha disposto di procedere all'acquisto dalla società EOS Asset Management Srl con sede in Roma – Viale dell'Aeronautica n. 61 P.IVA e C.F 04351220969, classificatasi al primo posto nell'ambito della procedura in oggetto, dell'immobile sito in comune di Roncadelle via Padana Superiore, 71, identificato al catasto terreni al foglio 1 particella 123 e al catasto fabbricati al foglio NCT/1 particella 123 sub. 1, sub. 2 compresi di servitù e pertinenze (sub.3), optando per la seguente soluzione offerta:
  - a. cessione di un'area avente una superficie di mq 13.050 all'interno della quale insiste attualmente un fabbricato, avente superficie complessiva di mq 8.764 mq e 7.582 mq di area esterna;
  - b. cessione del fabbricato riqualificato (in classe III) da destinare al deposito del Settore delle Strade e attività accessorie ed ampliamento della superficie coperta mediante la realizzazione di un nuovo edificio (in classe IV) di mq 1.378 che potrà essere destinato agli uffici, sala riunioni, magazzino, deposito mezzi e locali accessori della Protezione Civile,

a fronte di un prezzo complessivo di euro 6.500.000,00 (al netto di IVA e imposte catastali e ipotecarie, imposta di registro fissa e bolli);
3. di dare atto che il piano finanziario concordato dalle parti prevede quanto segue:
  - prezzo offerto:

Prezzo dell'immobile	euro 6.500.000,00
----------------------	-------------------

IVA 10%	euro 650.000,00
Prezzo complessivo dell'immobile (IVA inclusa)	euro 7.150.000,00

- Modalità di pagamento:

Caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c.	euro 3.250.000,00
Prezzo pagato all'atto della stipula del contratto di compravendita	euro 2.600.000,00
Saldo alla consegna dell'immobile (corpo nuovo)	euro 650.000,00
IVA 10%	euro 650.000,00
Prezzo complessivo dell'immobile (IVA inclusa)	euro 7.150.000,00

- di dare atto che all'atto della sottoscrizione del contratto di compravendita, questa Provincia cederà in permuta dell'immobile di proprietà, sito in Brescia Piazzetta Beato Tovini n. 32, valorizzato in euro 615.000,00 (identificato Catasto Terreni: Foglio 137 Particella 155/parte - Catasto Fabbricati: Sez. Urb. BRE Foglio 9 Particella 2906 Sub 31 Zona cens. 1 Cat. B/4 Classe 4 – Consistenza 1088 mc Sup. catastale 349 mq);
- di dare atto che ai fini della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, questa Provincia sarà tenuta al pagamento a favore della parte venditrice, previo rilascio di apposite polizze fideiussorie, di una somma, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 c.c., complessivamente pari a euro 3.250.000,00 di cui euro 1.300.000,00 da versare all'atto della stipula dello stesso contratto preliminare e la restante parte, pari a euro 1.950.000,00, da versare esclusivamente a seguito dell'avvenuto rilascio, da parte del Comune di Roncadelle, del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001;
- di dare atto che la spesa complessiva pari ad euro 7.150.000,00 (corrispondente al prezzo offerto dell'immobile comprensivo dell'IVA 10%) è imputata come segue:

CAPITOLO	ANNO BILANCIO	FONTE DI FINANZIAMENTO	IMPORTO	PEG	CDC	FP
9001189	2020	RISORSE PROPRIE	100.000,00	009/00166	EDF02090	A010200
90001188	2020	RISORSE PROPRIE	550.000,00	009/00166	EDF02090	A010200
90001134	2020	MUTUO	5.850.000,00	009/00166	EDF02090	A010200
9001189	2021	RISORSE PROPRIE	650.000,00	009/00166	EDF02090	A010200
			7.150.000,00			

- di impegnare sull'esercizio 2020 la somma di euro 650.000,00 come di seguito specificato:

CAPITOLO	IMPORTO ANNO 2020	PEG	CDC	FP
----------	-------------------	-----	-----	----

9001189	100.000,00	009/00166	EDF02090	A0102004
90001188	550.000,00	009/00166	EDF02090	A0102004

8. di impegnare sull'esercizio 2021 la somma di € 650.000,00 come di seguito specificato:

CAPITOLO	IMPORTO ANNO 2021	PEG	CDC	FP
9001189	650.000,00	009/00166	EDF02090	A0102004

9. di dare atto che, come disposto con la sopra citata determinazione dirigenziale n. 1776/2020, con successivo provvedimento di provvederà ad impegnare a favore del Notaio Maruca Nicola (C.F. MRCNCL80S24B157TB) dello Studio Notarile Associato Gregorini e Maruca Nicola in Brescia Partita I.V.A. 03959990981 la somma di euro 260.569,40 su apposito stanziamento a valere sul bilancio pluriennale 2021/2023, annualità 2021 a titolo di imposte e tasse relative alla stipula dell'atto notarile di compravendita;

10. dare atto che la spesa derivante dall'aumento dell'imposta di registro applicata al contratto preliminare pari a euro 3.250,00, da versare a favore del citato Notaio, viene impegnata sull'esercizio 2020 come segue:

CAPITOLO	IMPORTO ANNO 2020	PEG	CDC	FP
1000280	3.100,00	020/00641	PAT00000	C0307009
1000282	150,00	020/00641	PAT00000	C0307009

11. di dare atto che la determinazione dirigenziale di aggiudicazione "definitiva" della procedura in oggetto, è subordinata alle seguenti condizioni:

1. all'esito favorevole delle verifiche circa il possesso, da parte della società EOS ASSET MANAGEMENT srl dei requisiti di cui all'art. 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. e l'insussistenza di cause ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione con riferimento alla legislazione antimafia;
2. al parere favorevole espresso dal Comune di Roncadelle sulla proposta progettuale di fattibilità, presentata dalla società EOS ASSET MANAGEMENT srl in sede di gara, circa la sussistenza di un "interesse pubblico", quale presupposto per il rilascio del permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001;
3. all'acquisizione definitiva da parte della società EOS A.M. srl della piena e incondizionata proprietà del citato immobile nell'attuale stato di fatto;

12. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.5 della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo", è il geom. Giuliano Tarletti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore della Stazione Appaltante CUC Area Vasta;

13. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale davanti al Tribunale Amministrativo Regionale – Sezione di Brescia, nei termini di legge.

Brescia, li 23-12-2020

II DIRIGENTE  
FABIO DE MARCO