BANDO DI ASTA PUBBLICA

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 862/2021 del 07/06/2021, con la quale è stato attribuito alla società SOCCOV S.R.L. di Brescia, il compito di indire, in nome e per conto della Provincia di Brescia

L' ASTA PUBBLICA AD UN UNICO INCANTO PER LA VENDITA DI FABBRICATI DI PROPRIETA' PROVINCIALE ANNO 2021 – procedura numero 1/2021

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 marzo 2021 (Art. 58 D.L. n. 112/2008 convertito nella L. 133/2008).

Termine ultimo per il ricevimento delle offerte: ore 12.00 del giorno martedì 20 LUGLIO 2021.

Apertura delle offerte: ore 10.00 del giorno 21 luglio 2021 presso la S-Mart Srl, Viale Italia, 26 - 25126 Brescia.

A - ENTE CEDENTE

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

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

Tel. 030/3748.577 Fax: 030/3748.565

E-mail: 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. 12/2021 del 29/03/2021 ex art. 58 D.L. n. 112/2008 convertito con L. n. 133/2008.

Gli immobili vengono venduti secondo le disposizioni di cui al "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 telematica con modalità sincrona mista**, con il criterio del prezzo migliore, che non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta.

La vendita avverrà a cura del Notaio **dott. Paolo Cherubini**, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Gli offerenti dovranno presentare un'offerta irrevocabile in busta chiusa recandosi dal Notaio **dott. Paolo Cherubini** domiciliato presso S-Mart in **Viale Italia n. 26, Brescia**, ovvero in forma digitale, presso il domicilio del predetto Notaio Paolo Cherubini o presso uno dei Notai periferici.

Le offerte irrevocabili potranno essere presentate, **entro il termine previsto delle ore 12.00 del giorno di martedì 20 LUGLIO 2021 (le offerte in formato digitale solo a partire dal giorno 5 luglio 2021), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento al numero 030 5780453,** sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi dal notaio delegato **dott. Paolo Cherubini** domiciliato presso S-Mart in Viale Italia n. 26, a Brescia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, il cui elenco è reperibile sul sito www.notariato.it nella sezione RAN - Rete Aste Notarili, selezionando il link, nel corpo del testo, "(vai all'ELENCO DEI NOTAI ABILITATI)."

In caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta.

In presenza di più offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti partecipanti alla seduta, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo di € 3.000,00. Ogni rilancio dovrà essere espresso pubblicamente (sia personalmente presso gli Studi Notarili sopra citati ovvero digitalmente tramite la menzionata piattaforma), nella medesima seduta pubblica ed entro un arco temporale di 15 minuti dal precedente, scaduti i quali l'immobile sarà aggiudicato all'ultima migliore offerta presentata.

Presentata l'offerta la stessa non potrà essere ritirata.

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

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

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

LOTTO N. 1

Ubicazione / tipologia immobile: Brescia piazza Tebaldo Brusato, 20 Edificio a corte destinato ad uffici (vedi note relative al cambio di destinazione d'uso).

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: € 4.669.000,00 (quattromilioniseicentosessantanovemila/00 euro)

Deposito cauzionale minimo: € 466.900,00 (quattrocentosessantaseimilanovecento/00 euro)

Si precisa che il Comune di Brescia con delibera Consiliare n. 17 del 23/02/2021, in corso di pubblicazione sul BURL, ha approvato definitivamente la variante al PGT 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" (vedi note relative al cambio di destinazione d'uso).

Prezzo a base d'asta: € 1.769.000,00 (unmilionesettecentosessantanovemila/00 euro)

Deposito cauzionale minimo: € 176.900 (centosettantaseimilanovecento/00 euro)

Si precisa che il Comune di Brescia con delibera Consiliare n. 17 del 23/02/2021, in corso di pubblicazione sul BURL, ha approvato definitivamente la variante al PGT 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.

A seguito della pubblicazione sul BURL, l’attuazione delle previsioni precitate sarà subordinata alla approvazione di un Piano attuativo

ꕥ

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 il Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio della Provincia di Brescia.

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.

L’offerta è vincolante per 180 giorni dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle offerte stesse.

La documentazione inerente il titolo d'uso degli immobili è disponibile presso il Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio della Provincia di 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 e delle cause ostative, ai sensi del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011;

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 piena conoscenza degli immobili e della situazione esistente con particolare presa d’atto delle occupazioni in essere, dello 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) non sono ammesse offerte per persone da nominare e non trovano applicazione gli articoli 1401 e seguenti del codice civile.

F - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'offerta, i partecipanti all'asta dovranno produrre una cauzione provvisoria pari al 10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta.

La cauzione provvisoria è costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Notaio dott. Paolo Cherubini – asta n. 1/2021, lotto n. ____"**.

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 definitiva.

G - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte irrevocabili potranno essere presentate, entro il termine ultimo delle **ore 12.00 del giorno di martedì 20/07/2021** (le offerte in formato digitale solo a partire dal giorno **5 luglio 2021**), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento al numero 030 5780453, sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi dal notaio delegato dott. Paolo Cherubini presso il suo domicilio eletto in S-Mart Srl, viale Italia n. 26, a Brescia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, il cui elenco è reperibile sul sito www.notariato.it nella sezione RAN - Rete Aste Notarili, selezionando il link, nel corpo del testo, "(vai all'ELENCO DEI NOTAI ABILITATI)".

Per partecipare l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso il Notaio dott. Paolo Cherubini o uno dei Notai periferici abilitati presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

Se si sceglie di effettuare l'offerta in formato digitale si utilizzerà una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

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 – DEPOSITO CAUZIONALE prodotto con le modalità sopra riportate.

2 – OFFERTA ECONOMICA in carta legale o resa legale, redatta utilizzando lo schema allegato al presente bando, contenente, tra l'altro, le generalità e recapito dell'offerente, le dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti di partecipazione, l'accettazione delle condizioni di gara e l'attestazione della piena conoscenza dello stato di diritto e di fatto dell'immobile, sottoscritta dal legale rappresentante della Società o dalla persona fisica offerente.

Per offerte cartacee:

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 21 LUGLIO 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:

S-Mart Srl – Viale Italia 26, – 25126 Brescia entro le ore 12.00 del giorno di martedì 20 LUGLIO 2021, a pena di esclusione.

Il plico potrà essere consegnato direttamente a mano a S-Mart (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 18.00), 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 di S-Mart Srl.

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 12.00 del giorno 20/07/2021 (martedì).

H – PRESA VISIONE DEGLI ATTI

La documentazione relativa agli immobili è disponibile (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 11.00 nonché dalle ore 14.30 alle ore 15.30 dal lunedì al giovedì) presso il Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio della Provincia di Brescia, con sede in via Musei n. 32 a Brescia.

Sul sito web rispettivamente della Provincia di Brescia, di BresciaOnline e dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Brescia è pubblicata la perizia relativa ad ogni immobile unitamente al bando dell'asta ed al modello dell'offerta economica. Avviso sintetico della vendita sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sui quotidiani nazionali "Aste e Appalti Pubblici" e "Il Corriere Della Sera - Edizione Nazionale" nonché sui quotidiani locali "Giornale di Brescia" e "Avvenire Edizione Lombardia".

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 termine improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, 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 per la stipula dell'atto di vendita dovrà presentarsi presso lo studio del Notaio Paolo Cherubini, in via F.lli Ugoni, 32, Brescia.

Gli oneri notarili relativi alla vendita e alle operazioni d'asta, di custodia nonché quelli fiscali, saranno a carico dell'acquirente.

N – RINUNCIA

In caso di rinuncia all'acquisto, il concorrente verrà considerato decaduto dalla aggiudicazione e la Provincia di Brescia tratterrà, a titolo di risarcimento, l'importo versato quale deposito cauzionale. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause imputabili all'Amministrazione, 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. 030/348410 - 030/3532968 - mail: ivgbrescia@ivgbrescia.com

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 piena conoscenza 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 li,

Il Dirigente
Settore Stazione Appaltante
CUC di Area Vasta-Provincia di Brescia
(Dott. Fabio De Marco)

Il Notaio
Dott. Paolo Cherubini