



COMUNE DI BRESCIA

SETTORE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO PUBBLICO
Servizio Gestione Patrimonio
Via Marconi, 12 – 25128 BRESCIA
Tel.: 030 2978747/8413 – fax 030 2978781

BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DI VIALE VENEZIA 71/A

Si rende noto che il giorno **14.11.2022** a partire dalle ore **10.00**, nella Sala Appalti dell'edificio comunale sito a Brescia, in Via Marconi n. 12, si procederà, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1603 del 2.9.2021 ad esperire terza asta pubblica per l'alienazione del seguente immobile:

Dati Tecnici	Dati economici
<p>IMMOBILE AD USO COMMERCIALE Brescia, V.le Venezia, 71/A Superficie commerciale mq 128,50</p> <p>Catasto Fabbricati NCT foglio 150, mapp. 20, sub 1, cat C/1, classe 8, consistenza 104 mq, superficie catastale 145,00 mq</p> <p>Classe energetica: E – Eph 53.92 kWh/m³ anno (in corso di aggiornamento)</p> <p>Inquadramento urbanistico: Piano delle regole: Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art. 81) Vincolo paesaggistico ex art. 136 D. Lgs. n. 42/2004</p>	<p>prezzo base d'asta € 244.150,00</p> <p>OPZIONE PER APPLICAZIONE IVA ALIQUOTA ORDINARIA (regime di reverse charge articolo 17, comma 5 del DPR 633/1972 per i soggetti titolari di p.Iva)</p> <p>deposito cauzionale provvisorio € 12.207,50 pari al 5% dell'importo posto a base d'asta</p>

L'immobile posto in vendita è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2022/2024, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 e viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori.

Il prezzo di cessione è sottoposto all'imposta di registro, ipotecaria e catastale, come da normativa specifica, precisando che sono a carico dell'acquirente tutte le imposte previste conseguenti la compravendita.

In particolare, per l'immobile di cui al presente bando, l'operazione di cessione è configurata con applicazione IVA aliquota ordinaria (in regime di reverse charge articolo 17, comma 5 del DPR 633/1972 per i soggetti titolari di partita Iva).

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto del bando è situato nel quartiere P.ta Venezia, in V.le Venezia civico 71/a.

E' posto a carico dei partecipanti all'asta l'onere di verificare anticipatamente, con riferimento all'immobile, tutti gli interventi edilizi ammissibili dalla vigente normativa e dalla pianificazione urbanistica (Piano di Governo del Territorio).

L'unità immobiliare si colloca in un contesto condominiale al piano terra di una palazzina a tre piani fuori terra più un piano interrato. Al piano terra sono presenti attività commerciali mentre i restanti piani sono residenziali.

L'unità in esame ha accesso indipendente e comprende un locale principale a piano terra soppalcato per circa il 20% della superficie collegato direttamente al piano interrato tramite scala.

Il piano terra presenta un'altezza utile strutturale di mt. 4,30 ribassata con controsoffittatura fino a mt. 2,70/3,95; il soppalco presenta altezze inferiori e superiori pari a 2,10 mt.

L'interrato è composto da due locali adibiti a deposito e da un servizio igienico. Esso presenta ora un'altezza pari a mt. 2,30 rispetto agli originari mt. 2,70 a seguito dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento degli impianti tecnologici che hanno comportato la posa di pavimento galleggiante e controsoffittatura. In particolare nell'anno in corso sono stati eseguiti lavori di efficientamento energetico che hanno comportato la controsoffittatura dei locali portandoli ad una altezza di mt. 2,30; in ragione di tali interventi, che peraltro hanno coinvolto l'intero fabbricato, è stata concessa una deroga ai sensi dell'art. 5.50 del D.d.u.o. 18 dicembre 2019 n. 18546 al mantenimento del servizio igienico con altezza inferiore a quella prevista dalla norma.

L'unità immobiliare è posta in comunicazione diretta con gli spazi pubblici mediante ampia vetrata dotata di serramento scorrevole di sicurezza a maglie metalliche. Nella zona esterna immediatamente prospiciente l'immobile sono presenti parcheggi condominiali ad uso pubblico in numero di sei, facilmente accessibili da Viale Venezia.

Per le unità immobiliari inserite in contesti condominiali, è fatto obbligo alla parte acquirente di entrare a far parte del condominio, assumendo diritti ed obblighi previsti dal Regolamento del condominio stesso, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia.

Si evidenzia che l'immobile è stato recentemente interessato da un significativo intervento di efficientamento energetico.

• CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente che non abbiano contratto la pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art. 32 ter ed art. quater del c.p.) e che rispettino il requisito dell'assenza di debiti nei confronti del Comune.

In caso di soggetti concorrenti con sede in uno Stato straniero, i dati relativi all'iscrizione al Registro delle Imprese devono essere sostituiti con i dati di iscrizione nell'Albo o Lista Ufficiale dello Stato di appartenenza. Inoltre le dichiarazioni ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 devono essere sostituite con idonea dichiarazione equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

E' ammessa l'offerta da parte di più soggetti. In tal caso, la domanda di partecipazione (All. A) dovrà essere redatta e sottoscritta, a pena di esclusione, da tutti gli offerenti, oppure redatta e sottoscritta dall'offerente munito di procura speciale.

La procura speciale, a pena di esclusione, dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da un notaio. Alla procura speciale dovranno essere allegate le dichiarazioni di pertinenza, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 N. 445, da tutti i partecipanti secondo il modello allegato B.

I partecipanti alla procedura dovranno aver effettuato obbligatoriamente un sopralluogo presso l'immobile, del quale sarà redatto apposito verbale (all.C).

E' vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei soggetti di cui ai divieti dell'art. 1471 del Codice Civile.

• MODALITA' DI EFFETTUAZIONE DELL'ASTA

La procedura di alienazione che verrà esperita sarà l'asta pubblica ai sensi dell'art. 5 del Regolamento comunale di disciplina delle procedure di alienazione, costituzione di diritti reali, concessione amministrativa, locazione ad uso non abitativo, affitto e comodato del patrimonio immobiliare comunale, secondo i principi di cui agli artt. 73 comma 1 lett.a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827.

L'asta avverrà mediante offerte verbali in seduta pubblica secondo il sistema dell'estinzione dei cerini.

Si procederà all'asta anche in presenza di un'unica offerta valida.

Non saranno accettate offerte al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta.

Presiede e conduce l'asta il dirigente responsabile del Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico o suo delegato (preposto alla gara), con la presenza di due testimoni, uno dei quali svolgerà le funzioni di segretario.

Prima dell'espletamento dell'asta, il Preposto alla gara procederà ad identificare i presenti, acquisendo un documento valido per l'identificazione ai sensi di legge; l'offerente o gli offerenti presenti, per poter partecipare all'asta, devono presentare al preposto direttamente in seduta e prima dell'espletamento dell'asta stessa:

- la domanda di partecipazione compilata secondo il modello allegato A, a cui deve essere applicata una marca da bollo di Euro 16,00;
- la ricevuta di versamento effettuata tramite portale PagoPa attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale provvisorio, oppure l'originale della fidejussione bancaria o della fidejussione assicurativa, redatte come precisato in seguito;
- nel caso in cui ricorra, la procura speciale in originale o copia autenticata, nonché la dichiarazione o le dichiarazioni di cui all'allegato B;
- dichiarazione di avvenuto sopralluogo e presa visione dell'immobile secondo il modello allegato C;
- la copia fotostatica di un documento di identità del soggetto o dei soggetti che sottoscrivono la domanda.

Al fine di garantire la massima partecipazione, in caso di carenza delle dichiarazioni richieste, le stesse potranno essere sanate, regolarizzate, integrate, in sede di gara, ove possibile, o successivamente nei tempi indicati in seduta, da parte del legale rappresentante o procuratore, ovvero della persona fisica offerente ivi presente. Non è ammessa la presentazione della cauzione successivamente alla seduta.

Il Preposto procederà alla dichiarazione di ammissibilità dei soggetti alla gara, ovvero alle eventuali esclusioni, dichiarando, a seguire, chiusa la fase di ammissione dei partecipanti.

Di seguito il Preposto procederà all'accensione di tre cerini vergini e, se il terzo cerino si estinguerà senza che siano state presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta. Se, invece, nell'ardere di uno dei tre cerini vi saranno offerte, si procederà ad accenderne un quarto e si proseguirà ad accenderne altri, sino a che si avranno offerte. Quando uno dei cerini accesi dopo i primi tre si estinguerà senza che si sia avuta alcuna offerta durante tutto il tempo nel quale sarà rimasto acceso, e circostanze accidentali non abbiano interrotto il corso dell'asta, avrà effetto l'aggiudicazione a favore dell'ultimo migliore offerente.

Le offerte dovranno essere fatte verbalmente in seduta al Preposto alla gara dall'avvio dichiarato della procedura d'asta.

Il preposto regolerà l'ordine della dichiarazione delle offerte da parte dei presenti.

La prima offerta ammissibile non potrà avere un importo inferiore al prezzo a base d'asta.

Ogni successivo ed ulteriore rilancio dovrà essere in aumento rispetto alla prima offerta. Aumento che non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 a pena di inammissibilità.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

• DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Ogni concorrente, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara, deve costituire una cauzione provvisoria per un importo pari al 5% del prezzo a base d'asta indicato nel presente bando, con validità di almeno 180 giorni a partire dalla data di scadenza del bando.

La cauzione provvisoria deve essere prestata scegliendo tra le seguenti modalità:

- Versamento effettuato tramite PagoPa, precisando la causale *“Cauzione provvisoria asta pubblica alienazione immobile comunale Viale Venezia n. 71/A”*;
Il versamento PagoPa può essere effettuato collegandosi al portale pagamenti di Regione Lombardia, raggiungibile anche dal sito istituzionale del Comune di Brescia www.comune.brescia.it – sezione on line – pagamenti. E' necessario selezionare la voce *“Altre tipologie di pagamento” – “Costituzione Depositi Cauzionali Provvisori – Patrimonio”* e compilare i campi richiesti; quindi sarà possibile effettuare direttamente il pagamento on line oppure stampare l'avviso di pagamento in formato pdf ed effettuare il pagamento presso gli istituti autorizzati;
- fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di Credito autorizzata a norma di legge;
- fidejussione assicurativa rilasciata da Impresa di Assicurazione autorizzata a norma di legge.

Il deposito cauzionale provvisorio versato dai non aggiudicatari verrà svincolato entro 30 (trenta) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

La cauzione provvisoria versata dall'aggiudicatario al Comune di Brescia avrà carattere di versamento in acconto. Nel caso di fidejussione essa verrà svincolata alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

Nelle fidejussioni bancarie e assicurative deve essere presente la seguente dicitura:

*Rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. e rinuncia all'onere di una tempestiva e diligente escussione di cui all'art. 1957 del C.C..
Impegno a versare l'intero importo della cauzione a semplice richiesta del Comune, senza alcuna riserva, entro 15 giorni. Validità della cauzione di almeno 180 giorni e comunque fino alla restituzione dell'originale o al rilascio di una dichiarazione di svincolo da parte del Comune.*

Qualora l'aggiudicatario, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, il deposito cauzionale provvisorio verrà incamerato o escusso dal Comune, salvo eventuali maggiori danni.

• CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che ha dichiarato l'offerta con l'importo maggiore.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

Dell'esito della gara sarà redatto verbale, che recherà l'elenco di tutte le offerte validamente presentate, rappresenterà graduatoria di aggiudicazione e dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente.

Nel caso l'importo maggiore sia stato espresso dall'offerta presentata da più soggetti (vedi "Condizioni per la partecipazione"), l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione e nella documentazione presentata ed alle verifiche della condizione di poter contrattare con la pubblica amministrazione da parte dell'aggiudicatario.

Nel caso di pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio (e anche nei casi di suo recesso), si procederà, secondo la graduatoria, ad una nuova aggiudicazione provvisoria al concorrente che segue in graduatoria al prezzo corrispondente all'offerta presentata dal medesimo.

Mentre l'offerente resta impegnato per effetto della dichiarazione dell'offerta, il vincolo contrattuale per il Comune sorge solo con la stipula del contratto di compravendita. Pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce la conclusione del procedimento, che si avrà solo con l'aggiudicazione definitiva a seguito della verifica della dichiarazioni presentate.

L'atto di compravendita è stipulato a cura del notaio nominato dall'aggiudicatario, entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e conseguenti all'aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di aggiudicazione deve essere corrisposto in un'unica soluzione alla stipula dell'atto con l'Amministrazione comunale, mediante versamento da effettuarsi tramite l'avviso di pagamento PagoPa che sarà trasmesso dall'Ufficio direttamente all'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipula dell'atto di compravendita entro il termine comunicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto, viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario ed il Comune escuterà il deposito cauzionale provvisorio, salvo eventuali maggiori danni.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento, in tutto o in parte, dell'immobile acquistato.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti al trasferimento (imposta di bollo, diritti fissi di scritturazione, diritti di segreteria ed eventuali imposte di Registro), nonché le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento o variazione catastale) sono a carico dell'aggiudicatario.

• **VISIONE DOCUMENTI E SOPRALLUOGO**

Il Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Brescia è contattabile agli indirizzi e-mail patrimonio@comune.brescia.it e PEC patrimonio@pec.comune.brescia.it.

I soggetti interessati a partecipare all'asta dovranno necessariamente effettuare un sopralluogo conoscitivo dell'immobile. Di tale sopralluogo dovrà essere redatta apposita dichiarazione (Allegato C) che dovrà essere allegata alla documentazione da presentare in sede di gara.

Il suddetto sopralluogo è obbligatorio per la partecipazione alla procedura di asta in oggetto, a pena di esclusione dalla procedura.

Gli appuntamenti per la visita dell'immobile saranno fissati contattando il Servizio Gestione Patrimonio al sopraindicato indirizzo e-mail.

È possibile scaricare e consultare la documentazione relativa al bando di gara nel portale web del Comune di Brescia. Digitare www.comune.brescia.it e selezionare il riquadro "On line Bandi Gare", quindi "Informalavoro e bandi" e poi "Procedure di gara". A questo punto attivare

l'indicazione "Avvisi di Gara" e valorizzare, nei criteri di ricerca il settore, come stazione appaltante, selezionando "Comune di Brescia – Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico" e cliccare sul tasto "Procedi" così appaiono i bandi aperti. Cliccare su "visualizza scheda" del bando di interesse per scaricare i documenti.

Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere indirizzate tramite posta elettronica al Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Brescia: patrimonio@comune.brescia.it, ovvero via PEC all'indirizzo patrimonio@pec.comune.brescia.it.

• **NORME FINALI**

I concorrenti all'asta pubblica con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente bando di gara.

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico riferiti ai soggetti che partecipano alla presente procedura, ai sensi degli artt.13-14 del Reg. UE 2016/679, si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n. 1, dato di contatto protocollogenerale@pec.comune.brescia.it;
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati: RPD@comune.brescia.it;
- il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la LTA srl con sede in Roma via della Conciliazione n. 10;
- i dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia;
- i dati personali trattati sono raccolti presso l'interessato e presso soggetti terzi;
- i dati personali sono trattati per le finalità istituzionali assegnate al Comune ed il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri;
- il Comune non si avvale, per il trattamento, di soggetti terzi quali responsabili del trattamento;
- gli uffici acquisiscono unicamente i dati obbligatori per l'avvio e la conclusione del procedimento amministrativo di cui al presente bando;
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con gli strumenti elettronici/informatici;
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali;
- vengono trattate le seguenti categorie di dati: dati personali identificativi dei soggetti persone fisiche partecipanti alla gara, e i dati acquisiti tramite casellario giudiziale e agenzia delle entrate ai fini della gestione dei controlli soggettivi previsti dalla legge;
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la profilazione, fatto salvo l'utilizzo dei cookies come specificato all'interno del sito internet del Comune;
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa;
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità della partecipazione al bando;

- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione od opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della Privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti e alle condizioni specificate nel capo III del Reg. UE 2016/679;

la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.

Ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90, si informa che la Responsabile del procedimento è la Dr.ssa Silvia Zanotti, Responsabile del Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico, con facoltà di delega di tale ruolo.

La durata del procedimento sino all'aggiudicazione definitiva è fissata in 180 giorni, decorrenti dalla data di scadenza del bando.

Il presente bando integrale è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Brescia e pubblicato sul sito internet: www.comune.brescia.it secondo le modalità precisate alla sezione "VISIONE DOCUMENTI E SOPRALLUOGO". Sul sito del Comune si potranno visionare altresì eventuali modifiche, precisazioni ed integrazioni.

Nel caso di asta andata deserta, il presente bando potrà essere nuovamente pubblicato senza previa nuova adozione di determinazione dirigenziale.

Brescia, 9.9.2022

La Responsabile del Settore
Valorizzazione Patrimonio Pubblico
Dr.ssa Silvia Zanotti

Allegati:

Allegato A – Domanda di partecipazione

Allegato B – Dichiarazione aggiuntiva di procura speciale

Allegato C – Dichiarazione di avvenuto sopralluogo

Planimetria catastale e ortofoto