



Comune di Desenzano del Garda

Provincia di Brescia

BANDO D'ASTA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI
APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE
Immobile ex ITC via Carducci III° Esperimento

(IMPORTO A BASE D'ASTA € 4.350.000,00)

VISTI:

- il R.D. 23/05/1924 n 827 recante il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 24/11/14 con la quale è stato approvato l'aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2014
- il D.Lgs. 22/01/2004 n 42 e successive modifiche ed integrazioni
- le note di trasmissione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2014 alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del 11/12/2014;
- il Regolamento di alienazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Desenzano del Garda approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n 16 del 31/03/2015;
- la delibera della Giunta Comunale n. 46 del 18/02/2016 con la quale è stato approvato lo schema del presente bando e relativi allegati.

SI RENDE NOTO

che il **giorno 24/03/2016 alle ore 9.30** presso la sede Comunale di Desenzano del Garda in **Via Carducci, n° 4 nella sala preconsiliare** al primo piano, si terrà l'asta pubblica per la vendita del bene immobile oggetto del presente bando sito in via Carducci in Desenzano del Garda di proprietà dell'Ente.

Articolo 1 Stazione appaltante

Comune di Desenzano del Garda con sede in via Carducci n 4 25015 Desenzano del Garda (BS)
indirizzo internet: www.comune.desenzano.brescia.it
pec: protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it
tel + 39 030 9994106- fax + 39 030 9143700

Articolo 2 Sistema di gara-aggiudicazione

L'asta si terrà con il metodo di cui Articolo 73, lettera c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente bando per il bene in oggetto. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi presenterà la migliore offerta in aumento; non saranno ammesse offerte pari all'importo a base d'asta.

Le offerte in aumento saranno in multipli di € 1.000,00 (euromille/00).

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. A parità di offerte si procederà, come previsto dall'Articolo 77 del R.D. n. 827 del 23.05.1924. Ove assenti coloro che hanno presentato offerte uguali, o presenti ma non interessati a migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

**Articolo 3 Termini per il pagamento della somma offerta e delle spese di pubblicazione.
Termini per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento e del possesso**

In caso di aggiudicazione dell'asta, l'aggiudicatario sarà obbligato a versare presso la tesoreria comunale una **prima rata di acconto pari a € 2.200.000,00 (dicosi euro duemilioniduecentomila/00) entro il 22/04/2016.**

La rimanenza della somma offerta in sede di gara, dovrà essere versata presso la Tesoreria Comunale in **2 (due)** annualità successive; la seconda di **€ 1.800.000,00 (dicosi euro unmilioneottocentomila/00) entro il 02/05/2017**, e la terza ed ultima rata a raggiungimento dell'importo offerto entro **02/05/2018** e comunque alla sottoscrizione dell'atto notarile di vendita e acquisto.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate al Comune entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva i rimborsi relativi alle seguenti spese:

- a)– le spese per la pubblicazione del presente bando di gara, secondo quanto indicato dall'Articolo 17 comma 3 del Regolamento di alienazione degli immobili del patrimonio del Comune, le spese che ammontano a euro **9.753,90**
- b)– le spese sostenute dal Comune per la redazione della perizia di stima, secondo quanto indicato dall'Articolo 20 comma 1c) del Regolamento di alienazione degli immobili del patrimonio del Comune, che ammontano a euro **7.614,00**

L'atto notarile potrà essere sottoscritto ad avvenuto pagamento della ultima rata (sopra fissata), mentre il possesso del bene potrà aver luogo ad avvenuto trasferimento degli uffici comunali ad altra sede entro il 30/09/2016.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente vendita quali le variazioni catastali e le spese di stipula della compravendita, tasse, registrazioni notarili, imposta di registro e quant'altro relativo all'alienazione del bene medesimo.

Articolo 4 Immobili oggetto di alienazione condizioni di vendita – vincoli-servitù

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui l'immobile si trova; per la descrizione dell'immobile e dei dati quantitativi e dei vincoli si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 11/10/15 che è allegata al presente bando.

Ai sensi della delibera Giunta Regionale Lombardia n° 5018/2007 modificata ed integrata con DGR 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i, l'immobile oggetto del presente bando è in classe energetica "G", come da Attestato di Prestazione Energetica del 09/12/2014.

L'immobile di proprietà comunale oggetto di compravendita è contraddistinto al N.C.T. di Desenzano del Garda come segue: foglio n 11, particella 426, sub 8 e 3.

L'immobile oggetto di alienazione è inserito nel centro storico di Desenzano ed è assoggettato a Piano di Recupero PR2 secondo quanto previsto Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio che prevedono, in sintesi, al riguardo:

- che il Piano individui le modalità di intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni secondo gli indici consentiti e le destinazioni d'uso;
- che venga definita la quota di dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo previsto, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi;
- che le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica;
- che l'indice fondiario e l'altezza dovranno essere pari o minori di quelli esistenti.

L'immobile e l'area di pertinenza ricadono all'interno di una zona assoggettata a vincolo paesaggistico istituito con D.M. 14.11.1962 (G.U. 294 del 19.11.1962).

L'immobile e l'area di pertinenza sono stati esclusi dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II – titolo I del D.Lgs 42/2004 come risulta da provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia - del 10.10.2005 prot.0009791.

L'immobile oggetto di alienazione sarà assoggettato a servitù di accesso pedonale e carraio dalla via Carducci a favore dell'immobile denominato ex IPC mapp. n 439 fg. 11 di proprietà comunale, mediante utilizzo dell'area individuata nella allegata tavola relativa istituzione della servitù sulla quale area dovrà essere istituita specifica servitù pedonale e carraia a favore del Comune di Desenzano per accesso al predetto immobile.

L'aggiudicatario dell'asta potrà presentare la proposta di Piano di Recupero dell'immobile oggetto di alienazione anche nelle more della sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento del bene; l'Amministrazione Comunale si impegna ad esaminare il P.di R. ed ad approvarlo, in conformità alle previsioni del PGT, anche in pendenza dell'atto di trasferimento.

L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazioni in funzione della progettazione effettivamente presentata nel piano di recupero che sarà oggetto di iter amministrativo ai sensi del D.P.R. 380 del 2001 s.m.i. e della legge Regione Lombardia n° 12 del 2005 e s.m.i..

Articolo 5 Sopralluogo

La presa visione dell'immobile in vendita è obbligatoria.

Il sopralluogo potrà essere effettuato da un rappresentante munito di apposita delega. In caso di partecipazione in Associazione il sopralluogo dovrà essere effettuato, a pena di esclusione, da un rappresentante del capogruppo.

Il sopralluogo dovrà avvenire esclusivamente previo appuntamento fissato e concordato con il Responsabile del Settore Opere e LL.PP. del Comune 030/9994106; entro e non oltre 8 (otto) giorni antecedenti la data di scadenza di presentazione dell'offerta; si evidenzia che detto sopralluogo potrà essere esperito anche contemporaneamente con più partecipanti.

L'avvenuto sopralluogo sarà certificato da apposito attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Opere e LL.PP; copia di detto attestato dovrà essere inserita nella busta A “ Documentazione Amministrativa”.

Articolo 6 Cauzione

L'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo posto a base d'asta = € **435.000,00** (euro quattrocentotrentacinquemila/00). La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario. La garanzia potrà essere costituita sotto forma di cauzione o di fidejussione. Tale garanzia, a scelta dell'offerente, potrà pertanto essere costituita secondo le seguenti modalità:

1. bonifico bancario presso la Tesoreria comunale di seguito indicata:

Banca: sportello del Banco Popolaresoc Coop -agenzia di Desenzano del Garda piazza Matteotti 1
IBAN: IT14G050345446200000044424. -Causale: deposito cauzionale gara d'asta immobile comunale ex ITC.

2. fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure fidejussione rilasciata da intermediari iscritti nell'elenco speciale di cui all'Articolo 107 del d.lgs. 385/1993.-Causale: deposito cauzionale gara d'asta immobile comunale ex ITC. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fidejussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Si precisa che trova applicazione nella individuazione dei soggetti abilitati al rilascio di fidejussioni alla Pubblica Amministrazione, quanto indicato nel comunicato dell'Autorità Nazionale Anticorruzione del 1° luglio 2015. Dovrà inoltre contenere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile del partecipante alla gara e debitore principale, nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'articolo 1957 del codice civile. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà avere validità sino al **02/05/2018**; (data prevista per la stipula del rogito).

Per l'aggiudicatario l'importo versato varrà come acconto del corrispettivo all'atto della stipula del rogito notarile, mentre per gli altri concorrenti la restituzione avverrà successivamente alla aggiudicazione definitiva.

Nel caso di presentazione di polizza fidejussoria, la stessa sarà trattenuta fino al completo pagamento di quanto dovuto per la stipula dell'atto; qualora, per impedimenti non dipendenti dalla volontà delle P.A., entro la data del 02/05/2018 non venga stipulato l'atto di compravendita sarà richiesta all'aggiudicatario polizza sostitutiva di proroga valida sino alla nuova data prevista per sottoscrizione dell'atto notarile di vendita e acquisto pena revoca dell'aggiudicazione.

Nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

Articolo 7 Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto dell'immobile dovranno far pervenire al protocollo generale del Comune di Desenzano del Garda, in Via Carducci, n° 4, **entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 23/03/2016** un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà recare sull'esterno, in buona evidenza, oltre che all'indicazioni del mittente la dicitura, come di seguito indicato, identificativa dell'offerta:

“OFFERTA PER L'ASTA DEL GIORNO 24/03/2016 RELATIVA ALLA VENDITA DELL' IMMOBILE EX ITC “.

La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente con esonero dell'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità di mancato o tardivo recapito.

Il plico sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura dovrà contenere a pena di esclusione 2 buste:

- **BUSTA N. 1** – riportante esternamente le generalità, l'indirizzo e la dicitura **“documentazione amministrativa”**. La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere la documentazione amministrativa;
- **BUSTA N. 2** -riportante esternamente le generalità, l'indirizzo e la dicitura **“offerta economica”**. La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere solo l'offerta economica.

Tutta la documentazione presentata dovrà essere in lingua italiana

SPECIFICAZIONE CONTENUTO BUSTA N. 1 -Documentazione Amministrativa

La busta n° 1 deve contenere a pena di esclusione:

1. la domanda di acquisizione e contestuale dichiarazione, (in lingua italiana) con marca da bollo (da € 16,00), su modelli allegati (**allegato A1 per persone fisiche o A2 per imprese o enti di qualsiasi tipo**) debitamente sottoscritto, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento personale dei soggetti firmatari/o della stessa, in corso di validità. Nel caso in cui la domanda sia presentata da parte di imprese (individuali o in forma societaria) o enti di qualsiasi tipo, deve essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza (con eventuale procura, se ricorre il caso);
2. la documentazione originale relativa alla costituzione della **cauzione di € 435.000,00**;
3. copia della dichiarazione rilasciata dalla Stazione Appaltante attestante l'avvenuto sopralluogo (consegnato al momento della visita dell'immobile);
4. protocollo di legalità che i partecipanti dovranno presentare (allegato A4), approvato con delibera di Giunta comunale n. 28/2014, sottoscritto dal legale rappresentante del partecipante e presentato unitamente a copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del firmatario. Nel caso di concorrente costituito da Associazione Temporanea di Imprese o Consorzio non ancora costituito, il protocollo deve essere sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che costituiranno la predetta Associazione o il Consorzio. Il protocollo può essere sottoscritto anche da un procuratore del concorrente; in tal caso dovrà essere allegata, a pena di esclusione, (in originale o in copia autenticata) la relativa procura.

SPECIFICAZIONE CONTENUTO BUSTA N. 2 – Offerta Economica

La busta n° 2 deve contenere a pena di esclusione:

l'offerta economica, in marca da bollo (da € 16,00), su modello allegato (allegato **B**), che consisterà in una dichiarazione debitamente sottoscritta nella quale il/i concorrente/i dovrà/dovranno indicare l'importo in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, che dovrà essere in **aumento** rispetto a quello indicato a base d'asta.

Si ricorda che le migliorie potranno essere espresse in multipli interi di € 1.000,00 (euro mille/00).

L'offerta economica deve essere espressa sia in lettere che in cifre. In caso di discordanza sarà ritenuto valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

Articolo 8 Cause di esclusione

Le offerte pervenute oltre il termine indicato dal presente bando non saranno prese in considerazione.

Costituiscono altresì motivo di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

- a) Il plico più esterno non rechi l'indicazione del mittente;
- b) Il plico più esterno non rechi la dicitura identificativa dell'immobile oggetto dell'offerta;
- c) Il plico più esterno sia mancante della controfirma sui lembi di chiusura;
- d) non contenga il deposito cauzionale del 10% dell'importo a base d'asta;
- e) l'offerta sia mancante della sottoscrizione dell'offerente;
- f) la mancata rispondenza del contenuto della busta 1 e della busta 2 a quanto previsto dall'Articolo 7 precedente.

Articolo 9 Altre informazioni

La vendita viene inoltre fatta alle seguenti ulteriori condizioni:

1. non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato;
2. il mancato **pagamento del prezzo entro i termini e i modi indicati all'articolo 3 del presente bando** comporta in ogni caso la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento

della caparra versata, che varrà come caparra confirmatoria, ai sensi dell'Articolo 1385 del Codice Civile;

3. il rogito sarà stipulato contestualmente al pagamento dell'ultima rata, avanti a notaio nominato dalla parte acquirente ed a spese della stessa;
4. per quanto non specificatamente disposto nel presente avviso, si fa riferimento alle norme del regolamento sulla contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827.

Articolo 10 Requisiti di partecipazione

Possono presentare l'offerta di acquisto:

- Le persone fisiche;
- Imprese, singole o in associazione o consorzio, in qualunque forma societaria ed enti;

Requisito richiesto è la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che abbiano i requisiti generali previsti dall'articolo 38 del D. Lgs. n° 163 del 2006.

Ogni atto stipulato in violazione di quanto precede è nullo.

Articolo 11 Responsabile del Procedimento - informazioni sul bando

Responsabile del procedimento è l' Arch. Mario Spagnoli - Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda.

A partire dal giorno successivo alla data di pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio online e **fino a sette** giorni prima della scadenza dello spirare del termine per la presentazione dell'offerta, potranno essere inviate, esclusivamente per iscritto (tramite fax al numero 030/9143700 o mail: lavoripubblici@comune.desenzano.brescia.it), richieste di chiarimento su specifici argomenti. Entro quattro giorni dal ricevimento si provvederà a pubblicare le risposte ai quesiti sul sito internet del Comune di Desenzano del Garda e questo si riterrà come integrazione al bando.

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'asta di vendita di cui trattasi.

Per eventuali ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Opere e LL.PP., tel. 030.9994106, presso cui è altresì depositata la documentazione (disponibile sul sito internet del Comune www.comune.desenzano.brescia.it alla sezione Bandi e Concorsi) relativa all'immobile posto in vendita, a disposizione degli eventuali acquirenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,30 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30 del giovedì.

Articolo 12 Pubblicazioni

Il presente bando di concorso viene pubblicato integralmente:

- All'Albo Pretorio online del Comune di Desenzano del Garda;
- Sul sito web del Comune di Desenzano del Garda all'indirizzo <http://www.comune.desenzano.brescia.it> - sezione "Bandi e Concorsi".

Si evidenzia, che il presente bando è stato tradotto nelle seguenti lingue inglese, tedesco e russo, ed è disponibile, consultabile e scaricabile sul sito istituzionale all'indirizzo:

<http://www.comune.desenzano.brescia.it> sezione "Bandi e Concorsi".

Per assicurare la diffusione, copia del bando viene inviata:

- All'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Brescia;
- All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia;
- Al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia;
- All'A.N.C.E. Brescia Collegio Costruttori;

- Assoimmobiliare
- Audis - Associazione Aree Urbane Dismesse
- Federcasa
- Federimmobiliare

e viene altresì pubblicato:

- sito Arca Lombardia- SINTEL;

e per estratto in forma di avviso sui seguenti quotidiani:

- Giornale di Brescia;
- Gazzetta appalti ed Aste pubbliche
- Il Sole 24 ore

Desenzano del Garda li 22/02/16

IL Dirigente dell'Area Servizi al Territorio
Arch. Mario Spagnoli

Allegati:

- perizia di stima del valore del bene
- planimetrie catastali
- rilievi (piante, sezioni e prospetti)
- tavola relativa istituzione della servitù
- provvedimento Ministero Beni Culturali di esclusione interessi culturali
- attestato di prestazione energetica
- modulo domanda (A1- persone fisiche; A2- imprese/società e enti)
- protocollo di legalità (A4)
- modulo dell'offerta (B)