



COMUNE DI
BRESCIA

SETTORE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO PUBBLICO

Servizio Gestione Patrimonio

Via Marconi, 12 – 25128 BRESCIA

Tel.: 030 2978434 / 2978747 – fax 030 2978781

BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "DAZIO" SITO A BRESCIA IN PIAZZALE ARNALDO N.1.

Si rende noto che il **giorno 15.12.2020 alle ore 9.30**, nella Sala Appalti dell'edificio comunale sito a Brescia, in Via Marconi n. 12, si procederà, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 2109 del 11.11.2020 ad esperire asta pubblica per l'alienazione del seguente immobile:

Dati identificativi	Base asta e cauzione
<p>Piazzale Arnaldo n.1</p> <p>Identificazione catastale</p> <p>NCT/122 Particella 64</p> <p>Sub. 3, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza mq. 25, Rendita €. 182,05</p> <p>Sub. 4, Categoria C/1, Classe 13, Consistenza mq. 39, Rendita €. 2.276,03</p> <p>Sub. 6, Categoria A/10, Classe 8, Consistenza vani 7, Rendita €. 2.349,88</p> <p>Sub. 7, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 57, Rendita €. 306,16</p> <p>Sub. 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 8, Rendita €. 26,86</p> <p>Sub. 9, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 48, Rendita €. 257,82</p> <p>Sub. 502, Categoria C/1, Classe 13, Consistenza mq. 51, Rendita €. 2.976,34</p> <p>N.B.</p> <p>(Il sub 501, attualmente esistente è da stralciare, ex edicola rimossa, tale rettifica catastale è in itinere),</p> <p>Superficie</p> <p>Piano Terra: 195 mq Piano Primo: 170 mq Piano Interrato 133 mq Portico: 85 mq Corte Interna: 28 mq</p> <p>Ambito Urbanistico (PGT)</p> <p>Piano delle Regole: Nuclei storici</p>	<p>prezzo base d'asta € 377.477,00</p> <p>Operazione in regime di esenzione IVA (art. 10 comma 1, p. 8-bis e 8-ter) D.P.R. 633/1972 e s.m.i.)</p> <p>deposito cauzionale provvisorio € 18.874 pari al 5% arrotondato dell'importo posto a base d'asta</p>

Si allegano le planimetrie e le visure catastali (All.L)

FANNO PARTE DEL PRESENTE BANDO I SOTTO RICHIAMATI ALLEGATI CHE SI INVITA A LEGGERE CON ATTENZIONE CONTENENDO LA DESCRIZIONE DELLO STATO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Storia, caratteristiche e condizioni dell'immobile

Oggetto dell'asta è un immobile storico adibito a casello daziario, costruito a fine ottocento con parti di fabbricato preesistente demolito in seguito alla sistemazione di piazzale Arnaldo. La tipologia edilizia si inserisce nella monumentalità degli edifici ad uso pubblico di epoca ottocentesca per l'uso di materiali lapidei e dei pilastri a bugnato che ne enfatizzano il ruolo e l'importanza secondo lo stile neoclassicista imperante all'epoca di costruzione del fabbricato. Gli spazi porticati riprendono quelli del prospiciente mercato dei Grani, con un intento di unità stilistica e di funzione complementare, giustificati oltre che dalla manifesta ricerca di monumentalità, dall'esigenza di consentire la verifica del contenuto dei mezzi di trasporto delle merci in luogo riparato. La realizzazione del casello si inserisce poi in una più ampia trasformazione urbanistica della parte orientale della città nel XIX secolo, volta a migliorare gli aspetti legati alla circolazione stradale di mezzi e merci e al risanamento igienico-sanitario delle aree maggiormente degradate. Il Dazio prende il nome da Porta Torrelunga, toponimo che indica la presenza di un'antica porta già presente nella cinta muraria del 1186;

Nel 1907, con il venir meno delle funzioni daziarie e con la rimozione della cancellata che cingeva la piazza verso est, l'edificio viene destinato ad uso commerciale a piano terra e a residenza al piano primo. Il fabbricato, a pianta irregolare, si articola in due piani fuori terra, con porticato ad uso pubblico sul fronte lungo piazzale Arnaldo, su cui si affacciano tre unità immobiliari poste a piano terra e l'unico corpo scala a tre rampe a servizio del piano superiore attualmente inutilizzato. Il piano interrato si compone di ampi locali con volte a crociera e pavimentazioni originali in cotto, le cui aperture lungo il fronte nord sono precluse perché murate e parzialmente interrate dalla massicciata a confine con il parcheggio pubblico multipiano.

L'edificio presenta come unico spazio scoperto un cortile interno ad uso esclusivo posto a nord. Attualmente il fabbricato presenta uno stato di danno strutturale generalizzato, con un importante quadro fessurativo manifestatosi a partire dal 2011. Le lesioni interessano solai, scale, murature e facciate e si è verificato il sollevamento della pavimentazione originaria dell'interrato dell'immobile.

Al fine di illustrare e dare evidenza dello stato dell'immobile, si allegano al presente bando i seguenti documenti:

All.E Relazione tecnica monitoraggio Dazio dicembre 2017
All.F Relazione tecnica monitoraggio Dazio settembre 2019
All.G Relazione tecnica monitoraggio Dazio gennaio 2020
All.H Nota tecnica monitoraggio Dazio 24.2.2020
All.I Relazione tecnica monitoraggio 6-11-2020

Tali documenti rappresentano anche il monitoraggio effettuato negli anni con riferimento all'immobile.

L'immobile posto in vendita è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008.

L'immobile con provvedimento del 20/8/2019 prot. n. 4584 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Segretariato Regionale per la Lombardia, è stato decretato di interesse artistico e storico e, con provvedimento dello stesso Segretariato pervenuto in data 25.9.2020 (All.D al presente bando), ne è stata autorizzata la vendita. Si evidenziano le prescrizioni indicate nell'autorizzazione.

In data 12.11.2019 è stato revocato il provvedimento di rinnovo della concessione contratto con riferimento ai locali siti a piano terra lato est dell'edificio (esercizio di somministrazione di alimenti e bevande). Contro la revoca è stato presentato ricorso al TAR di Brescia, tuttora pendente.

L'immobile 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.

E' posto a carico dell'acquirente l'onere di effettuare i frazionamenti, gli aggiornamenti o le variazioni catastali necessari e relativi al recupero del compendio immobiliare oggetto della presente asta.

1. PRESCRIZIONI E CONDIZIONI

Si richiamano le prescrizioni e le condizioni specificate nel presente bando e nei suoi allegati, con particolare attenzione all'autorizzazione alla vendita da parte del Mibact.

2. 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.32 quater del c.p.).

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 C.

I partecipanti alla procedura dovranno aver effettuato obbligatoriamente un sopralluogo presso l'immobile.

3. 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.

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;

- l'originale della ricevuta del bonifico bancario attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale provvisorio, oppure l'originale della fidejussione bancaria o della fidejussione assicurativa, redatta come di seguito precisato;
- nel caso in cui ricorra, la procura speciale in originale o copia autenticata, nonché la dichiarazione o le dichiarazioni di cui all'allegato C;
- dichiarazione di avvenuto sopralluogo e presa visione dell'immobile secondo il modello allegato B;
- 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 stretti 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 rimarrà 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 € 5.000,00, 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.

4. 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 come sopra specificato, con validità di almeno 180 giorni, a partire dalla data di scadenza del bando.

La cauzione provvisoria deve essere prestata in una delle seguenti modalità:

- bonifico bancario intestato al Comune di Brescia – Codice IBAN IT 31 Y 03111 11210 000000058915 con la seguente causale:

“Cauzione provvisoria asta pubblica per alienazione immobile denominato “Dazio” sito a Brescia in Piazzale Arnaldo n.1”

- 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 al Comune di Brescia dall'aggiudicatario 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.

5. 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 cap. 2 "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 (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. Le relative spese 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 presso lo sportello della Tesoreria del Comune – UBI Banca, Corso Martiri della Libertà n. 13, Brescia – tel. 030 29921 – oppure con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato al Comune di Brescia, IBAN IT12F031111121000000064776.

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.

6. VISIONE DOCUMENTI E SOPRALLUOGO

Il Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Brescia è contattabile agli indirizzi 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 B) 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.

Eventuali appuntamenti per la visita dell'immobile saranno fissati contattando il Servizio Gestione Patrimonio, al sopraindicato indirizzo mail.

E' 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 "Bandi Gare", quindi "Bandi e Impresa". A questo punto attivare l'indicazione "Avvisi di Gara", e scegliere sulla destra del portale "Avvisi pubblici e manifestazioni di interesse in corso". Valorizzare nei criteri di ricerca il settore, come stazione appaltante, selezionando "Comune di Brescia – Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico".

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.

7. 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, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto protocollogenerale@comune.brescia.it;
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it;
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico;
- 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. Gli uffici acquisiscono unicamente i dati obbligatori per l'avvio e la conclusione della procedura di cui al presente bando. Conclusa la procedura, i dati dell'aggiudicatario verranno trattati per l'esecuzione del contratto. Potranno essere acquisiti dati personali da terzi (a titolo esemplificativo per la verifica del possesso dei requisiti);
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con 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 trattati i dati indicati nel bando;
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone;

- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
- 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 alla 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 limitazione od opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy;
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa.

Ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90, si informa che il Responsabile del procedimento è il Dr. Luca Mattiello, 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.

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.

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, 11.11.2020

Il Responsabile del Settore
Valorizzazione Patrimonio Pubblico

Dr. Luca Mattiello

Allegati:

- All.A – Domanda di partecipazione
- All.B – Dichiarazione di avvenuto sopralluogo
- All.C – Dichiarazione aggiuntiva di procura speciale
- All.D – Autorizzazione Mibact
- All.E - Relazione tecnica monitoraggio Dazio dicembre 2017
- All.F - Relazione tecnica monitoraggio Dazio settembre 2019
- All.G - Relazione tecnica monitoraggio Dazio gennaio 2020
- All.H - Nota tecnica monitoraggio Dazio 24.2.2020
- All.I Relazione tecnica monitoraggio 6-11-2020
- All.L - Visure e planimetrie catastali