



DISCIPLINARE D'ASTA

ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 73 LETT. C) DEL R.D. 827/1924 E S.M.I. PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, DENOMINATO PALAZZO AVANZINI, SITO IN GARGNANO (BS), VIA XXIV MAGGIO N. 27/29/31

OGGETTO DELL'ASTA: compendio immobiliare sito in Gargnano (BS), via XXIV Maggio n. 27/29/31 - superficie ca.1.631,00 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.234.700,00
(duemilioniduecentotrentaquattrosettecentomila/00),

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: migliore offerente ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 827/1924 e s.m.i.

Con delibera assunta in data 28 marzo 2023 e pubblicazione mediante estratto d'avviso d'asta sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, è stata indetta l'asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare, denominato Palazzo Avanzini, sito in Gargnano (BS), via XXIV Maggio n. 27/29/31

È stata inoltre data idonea pubblicità alla procedura mediante pubblicazione dell'avviso d'asta sul sito dell'Ateneo, sui siti web "Casa.it" e "Idealista" e "Trovoaste" del Corriere della Sera, nonché sulla homepage dei siti facenti parte del network del Corriere della Sera.

L'Offerente dovrà far pervenire la propria offerta, redatta in lingua italiana, entro il termine perentorio **delle ore 12:00 del giorno 06.06.2023**, a mezzo raccomandata postale o consegna a mano al seguente indirizzo: *Università degli Studi di Milano, Ufficio Archivi e Protocollo, Via Festa del Perdono n. 7 - 20122 MILANO.*

Gli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Archivi e Protocollo sono i seguenti:

Lunedì - giovedì ore 08:30 - 15:30

Venerdì ore 08:30 - 15:00

Eventuali modifiche degli orari indicati verranno comunicate sulla pagina <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>.

Dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, verrà pubblicato sul sito web dell'Ateneo, all'indirizzo internet <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>, un avviso per informare gli offerenti della data e della sala, presso la sede dell'Università degli Studi di Milano, via Festa del Perdono n. 7, ove si procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi contenenti le offerte relative alla presente procedura d'asta.

L'invio dell'offerta s'intende fatto ad esclusivo rischio dell'Offerente. Verrà considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo dell'offerta e, conseguentemente, verranno prese in considerazione solo le offerte pervenute all'Ufficio Archivi e Protocollo entro il termine stabilito. A tal fine fa fede l'apposito verbale di ricezione delle offerte.



Oltre tale termine non verrà ritenuta valida alcun'altra offerta, neppure se sostitutiva o aggiuntiva rispetto all'offerta precedente.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per una corretta ed uniforme valutazione delle offerte, l'Offerente dovrà seguire le istruzioni riportate di seguito.

La documentazione costituente l'offerta dovrà essere contenuta in un **plico principale, sigillato con nastro adesivo in modo da garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente**, sul quale dovranno essere indicati:

- a) la dicitura *“Offerta per l'asta pubblica di vendita del compendio immobiliare sito in Gargnano (BS), via XXIV Maggio n. 27/29/31;*
- b) nominativo o ragione sociale dell'offerente;
- c) il seguente indirizzo di destinazione: *Università degli Studi di Milano, Ufficio Archivi, e Protocollo, Via Festa del Perdono 7, 20122 Milano.*

Il suddetto plico principale dovrà contenere due buste:

- 1) Busta n.1, contenente **documenti, certificazioni e dichiarazioni** recante la denominazione **“Documentazione”**.
- 2) Busta n. 2, contenente **l'offerta**, recante la denominazione **“Offerta Economica”** (modello allegato A) o A) Bis).

Ognuna delle predette buste, **chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dall'offerente**, dovrà altresì recare le diciture di cui ai punti a) e b) precedenti.

La mancanza o la non integrità delle predette buste e qualsiasi inadempimento delle prescrizioni inerenti la redazione dell'offerta economica che determini l'incertezza assoluta circa la provenienza dell'offerta stessa, ne determineranno la nullità e l'irricevibilità, comportando **l'immediata esclusione dalle successive fasi della procedura.**

BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE”

Nella busta n. 1 recante all'esterno la dicitura **“Documentazione”**, dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1. il **presente disciplinare sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso** unitamente alla fotocopia del documento di riconoscimento;
2. **assegno circolare** non trasferibile a titolo di cauzione¹, pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) intestato a: *Università degli Studi di Milano*, non sono ammesse altre forme di cauzione;
3. **verbale di sopralluogo** sottoscritto dall'offerente e consegnato in sede di sopralluogo; nell'ipotesi in cui il sopralluogo venga effettuato da soggetto diverso dall'offerente,

¹ I depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, a semplice richiesta scritta degli interessati, terminato l'esperimento d'asta. Per il soggetto aggiudicatario la cauzione verrà incamerata in conto prezzo.



quest'ultimo dovrà sottoscrivere la dichiarazione di accettazione contenuta nel verbale.

4. allegato B) se l'offerente è persona fisica,

allegato C) se l'offerente è una ditta individuale o società commerciale,

allegato D) se l'offerente è una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica.

Si indicano di seguito alcune precisazioni relative a suddetti allegati B), C) e D):

Allegato B)

qualora l'Offerente sia una persona fisica dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera B) compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, oltre alla relativa fotocopia di un documento di riconoscimento;

- qualora l'Offerente sia una persona fisica ma agisca in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere inserito, l'allegato B), compilato in ogni sua parte e sottoscritto dall'offerente in calce con firma leggibile e per esteso, unitamente alla fotocopia del documento di riconoscimento ed inoltre dovrà essere allegata apposita procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nell'interesse del quale è presentata l'offerta;

Allegato C):

- qualora l'Offerente sia una ditta individuale o società commerciale dovrà essere inserito, il modello allegato al presente disciplinare sub lettera C), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, oltre alla fotocopia di un documento di riconoscimento del sottoscrittore dell'offerta;

Allegato D):

- qualora l'Offerente sia una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica, dovrà essere inserito il modello allegato al presente disciplinare sub lettera D), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento del sottoscrittore dell'offerta, nonché la copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di più persone fisiche, nella Busta n.1 "Documentazione" dovranno essere inseriti distinti modelli allegati al disciplinare sub lettera B) "Modello autocertificazione per persona fisica", ognuno dei quali compilato in ogni parte e sottoscritto in calce da ciascun sottoscrittore dell'offerta economica, oltre alla relativa fotocopia di ciascun documento di riconoscimento.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di due o più persone giuridiche, nella Busta n. 1 "Documentazione" andranno inseriti tanti moduli "allegato C)" o "allegato D)" contenenti le autodichiarazioni di ciascuna delle persone giuridiche offerenti.



In tutti i casi di offerte economiche congiunte, dovrà comunque essere inserito un unico assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari al 10% dell'importo posto a base d'asta del lotto per cui si partecipa o dell'importo posto a base d'asta del lotto di maggior valore nel caso di partecipazione per più lotti, essendo l'offerta unica, anche se presentata da più offerenti.

Si raccomanda di inserire, ove richiesta, la fotocopia del documento di riconoscimento nelle modalità sopra descritte.

Precisazioni nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica in regime di comunione legale dei beni:

il coniuge in regime di comunione legale dei beni può partecipare singolarmente all'asta, in tal caso, dovrà sottoscrivere il modello "offerta economica" (allegato A) e la "dichiarazione persona fisica" (allegato B), specificando, al punto 1) dell'allegato B, di essere coniugato in regime di comunione dei beni.

Potrà effettuare il sopralluogo anche uno solo dei due coniugi (in tal caso per la redazione del verbale valgono le precisazioni contenute al punto 3).

Si fa presente che, in caso di aggiudicazione e successiva sottoscrizione dell'atto di compravendita, gli effetti giuridici del regime di comunione legale dei beni, saranno quelli previsti dalla normativa di riferimento in vigore.

BUSTA N.2 "OFFERTA ECONOMICA"

Nella busta n. 2, recante all'esterno la dicitura "Offerta Economica", dovrà essere inserita, a pena d'esclusione, l'offerta economica, redatta in lingua italiana, come da modello allegato al presente disciplinare sub lettera A), ("Modello unico soggetto offerente"), che dovrà contenere:

1. l'indicazione in lettere e in cifre del **prezzo a corpo** offerto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ex art. 72, comma 2, del R.D. 827/24 e s.m.i.;
2. la dichiarazione di conoscere e accettare lo stato del compendio immobiliare oggetto dell'offerta per avere effettuato il sopralluogo, da intendersi di carattere obbligatorio e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d'asta congruo;
3. la dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente disciplinare d'asta.

L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'Offerente, se trattasi di persona fisica, o dal legale rappresentante se trattasi di persone giuridiche (Società, Ente, Cooperativa o Consorzio ecc.).

Qualora l'offerta economica sia presentata da più offerenti persone fisiche, nella Busta n. 2 "Offerta Economica" dovrà essere inserita, a pena d'esclusione, l'offerta economica unitaria utilizzando il modello allegato al presente disciplinare sub lettera A) Bis "Modello offerta economica congiunta persone fisiche", debitamente compilato e sottoscritto da ciascuno degli offerenti.

Qualora l'offerta economica sia presentata da più offerenti persone giuridiche, nella Busta n. 2 "offerta economica" andrà inserito il modello sub lettera A) Ter "Modello offerta



economica congiunta persone giuridiche” debitamente compilato e sottoscritto da ciascuno dei rappresentanti legali dei soggetti giuridici offerenti (entrambi i modelli sono riferiti, a titolo esemplificativo, all’ipotesi di sottoscrizione dell’offerta da parte di due soggetti, fermo restando che potrebbe essere esteso ad ulteriori offerenti).

L’offerta dovrà contenere, a pena di nullità, l’indicazione dell’intero ammontare offerto congiuntamente e i dati relativi a ciascuno dei sottoscrittori dell’offerta.

Si ricorda che, dovrà essere inserito un unico assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari ad € 20.000,00, essendo l’offerta unica, anche se presentata da più offerenti.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, gli offerenti congiunti saranno vincolati e obbligati in solido al pagamento del corrispettivo d’acquisto che sarà pari all’intero ammontare offerto congiuntamente.

Si precisa che sul modello dell’offerta economica allegato al presente disciplinare sub lettera A), A) Bis e A) Ter in caso di offerta congiunta, dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

PRESCRIZIONI E PRECISAZIONI

Oltre a quanto sopra raccomandato si precisa quanto segue:

- a) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di rappresentante munito di procura speciale; in caso di offerta per procura dovrà essere allegata la procura notarile speciale in originale o copia autentica. Non verranno ammessi mandati di procura generale (art. 81 del R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.);
- b) non sono ammesse offerte per persona da nominare;
- c) non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, né la presentazione di offerte oltre la scadenza del termine di cui al presente disciplinare d’asta;
- d) non saranno ammesse offerte al ribasso sul prezzo a base d’asta;
- e) per quanto non previsto nel presente disciplinare d’asta, varranno le disposizioni normative sull’Amministrazione del Patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.;
- f) il notaio rogante è scelto dall’Amministrazione Aggiudicatrice;
- g) l’offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d’acquisto per la durata di 60 giorni dalla data di apertura delle offerte economiche;
- h) è fatto assoluto divieto all’Offerente di modificare gli allegati al presente disciplinare;
- i) non è ammessa alcuna forma di intermediazione immobiliare (se l’Offerente e/o l’Acquirente venisse coadiuvato da consulenti o agenti immobiliari, nessun onere potrà gravare sull’Amministrazione Aggiudicatrice);



- j) l'immobile viene venduto libero da persone e cose;
- k) non sono ammesse variazioni alle prescrizioni degli atti di gara;
- l) l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui è proposto in vendita, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, pertinenze, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti all'Amministrazione; lo sgombero definitivo di eventuali materiali di risulta sarà a carico dell'acquirente; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né a richieste di riduzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente, ben conosciuto l'immobile oggetto dell'offerta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

DESCRIZIONE, LOCALIZZAZIONE, RIFERIMENTI CATASTALI E DATI URBANISTICI

Il complesso immobiliare è ubicato nel centro storico-residenziale del comune di Gargnano, città collocata in un particolare tratto paesaggisticamente e climaticamente rinomato della riviera bresciana sulla sponda occidentale del Lago di Garda. La centralità della zona e la presenza di gran parte dei servizi pubblici e commerciali, nonché la prossimità del lago, rendono l'ambito urbano appetibile sul mercato immobiliare.

L'immobile, a destinazione residenziale, costituito da un edificio principale in stile neoclassico risalente alla prima metà dell'800, è un esempio dell'edificazione tipica con cui Gargnano ha legato la propria economia per secoli, la cosiddetta "Limonaia", ovvero serre costituite da alti pilastri in pietra allineati e racchiusi su tre lati da bianche muraglie in pietrame, edificate per rendere possibile la coltivazione degli agrumi in climi relativamente freddi. Venendo meno nel tempo la competitività di questa tipologia di coltivazione, l'attività è stata dismessa ma ancora oggi le limonaie, talvolta riconvertite ad uso residenziale, caratterizzano il paesaggio di questo tratto rivierasco.

L'intero cespite oggetto d'asta comprende quattro unità immobiliari residenziali ed un'unità immobiliare a destinazione commerciale, oltre ad un secondo corpo di fabbrica posto sul margine ovest dal diverso stile architettonico e collegato con il primo da un porticato e un ex fabbricato rurale, in passato destinato a fienile e l'adiacente limonaia.

L'unità predominante del compendio, "Palazzo Avanzini" - Villa padronale della prima metà dell'800, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto mentre il secondo edificio, "Palazzina Neogotica", di natura accessoria al primo, si estende a due piani fuori terra con un corpo di fabbrica molto contenuto in profondità. Il fabbricato rurale, situato a nord, si eleva su due piani fuori terra più il livello solaio, ove sono presenti diversi accessori quali legnaie, soffitte e un ricovero per fieno e derrate mentre la limonaia rimane cinta da un muro di confine.

L'edificio principale, composto da quattro appartamenti, ricomprende anche una porzione a destinazione commerciale dotata di accesso indipendente con vetrine fronte strada e relativo deposito ed accessori.

Ogni locale del piano terra dispone di ingresso indipendente.

L'accesso al complesso residenziale avviene principalmente dalla Via XXIV Maggio tramite un passo carraio coperto a volta e con selciato a ciottoli, che congiunge un cortile interno (che dispone di quattro vani scantinati a volta con pavimentazione in battuto di cemento) con il giardino, in leggero declivio sino a raggiungere il fabbricato rurale e la limonaia, dove, al lato opposto, si trova un passaggio di servizio pedonale aperto su Via



della Madonnina. Un ulteriore accesso pedonale è presente al lato ovest da Via Don Primo Adami, tramite uno stretto vicolo.

L'ingresso pedonale dalla via Don Primo Adami conduce ad un androne comune, il quale permette di accedere sia ai depositi del piano terra che alle residenze dell'edificio padronale al piano primo ed al secondo, mediante una scala in pietra.

Dal giardino è consentito l'accesso all'appartamento principale del piano rialzato attraverso separate scale esterne.

Le ringhiere di protezione delle scale esterne e dei terrazzi sono in ferro, i serramenti della casa padronale sono in legno, con vetri semplici, oscurati da persiane a griglia in legno. L'insieme residenziale ha caratteristiche tipologiche e finiture proprie tipiche degli immobili ultra centenari del luogo e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione con rifacimento di tutti gli impianti (elettrico, termico, idrotermosanitario) e risistemazione degli infissi.

I locali principali dell'unità immobiliare si presentano luminosi, con pavimenti in cotto antico, soffitti affrescati ed infissi interni di pregio, mentre le stanze di passaggio o di servizio presentano pavimenti con quadrotti di scaglie di marmo.

Si informa che esiste una servitù di passaggio a favore del complesso immobiliare oggetto d'asta e a carico del mappale 3845, riconosciuta con sentenza n. 18/1997 del Pretore di Brescia - Sezione distaccata di Salò in data 14 gennaio 1997 (depositata presso la Cancelleria di Salò in data 29 gennaio 1997)

Il compendio immobiliare è stato oggetto di regolarizzazione urbanistico-catastale per effetto delle seguenti pratiche in sanatoria:

- SCIA in sanatoria presentata in data 23/06/2022, integrata in data 08/08/2022, il cui procedimento si è chiuso con nota del Comune di Gargnano Prot.n. 0009762 del 22/08/2022 (nota integrativa del Tecnico incaricato in data 14/09/2022);
- pratica di Compatibilità paesaggistica assentita dalla Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano Prot.n.3361/2022 del 27/06/2022.

Ulteriori pratiche edilizie (Atti di fabbrica):

- C.E. n° 53 del 1961 - per modifiche in facciata su Via XXIV Maggio;
- Pratica di condono n° 116 del 1995 - per opere interne al piano primo;
- DIA prot. 6474 del 2016 manutenzione e consolidamento;
- SCIA del 08/07/2020 prot.6446 - per riparazione e consolidamento mensole lapidee balcone su via XXIV Maggio.

A seguito della regolarizzazione edilizia risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gargnano come di seguito indicato:

- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 6, Cat. A/2 cl 1, consistenza 5,5 vani, Sup. catast. 146 mq, Piano 2
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 7, Cat. C/1 cl 9, Consistenza 91mq, Sup. catast. 128 mq, Piano T
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 8, Cat. A/2 cl 1, consistenza 6,5 vani, Sup. catast. 144 mq, Piano 1
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 10, Cat. A/2 cl 1, consistenza 4 vani, Sup. catast. 79 mq, Piano 2
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 11, Cat. A/2 cl 1, consistenza 5 vani, Sup. catast. 119 mq, Piano 2



- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 12, Cat. A/2 cl 1, consistenza 9 vani, Sup. catast. 244 mq, Piano 1
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 13, Cat. Bene comune non censibile
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 14, Cat. C/2 cl 2, consistenza 173mq, Sup. catast. 184 mq, Piano 3
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 15, Cat. A/3 cl 5, consistenza 4 vani, Sup. catast. 121 mq, Piano T
- Sez. Urb. GAR, Foglio 70, Particella 3855, Sub. 16, Cat. A/3 cl 5, consistenza 6 vani, Sup. catast. 184 mq, Piano T-1-2
- Sez. Urb. GAR Foglio 70 Particella 11586, Cat. C/2 cl 1, Sup. catast. 156 mq, Piano T-1-2
- Terreno Foglio 1 Particella 3842, Qualità AGRUMETO Sup.450 mq

Le planimetrie catastali sono allegate al presente disciplinare sub lettera E).

Sono state rilasciate le seguenti Certificazioni Energetiche relativamente a tutte le unità immobiliari, ad eccezione del sub 13 in quanto bene comune non censibile e sub 14, per il quale non è prevista l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.M. 26/06/2015, Appendice A, lettera d) e dal D.D.U.O. n. 18456 del 18/12/2019, Punto 3.2, lettera d), trattandosi di un sottotetto non abitabile e non riscaldato.

Classi energetiche certificate:

Sub 6:	G	indice energetico	276,79
Sub 7:	G	indice energetico	355,52
Sub 8:	F	indice energetico	218,17
Sub 10:	G	indice energetico	385,14
Sub 11:	G	indice energetico	386,75
Sub 12:	F	indice energetico	375,58
Sub 15:	E	indice energetico	202,32
Sub 16:	G	indice energetico	387,06

INDAGINI AMBIENTALI

Si informa che l'Università, nell'ambito dell'attività istruttoria finalizzata alla dismissione del compendio immobiliare oggetto d'asta, ha effettuato, ai sensi dell'Art. 248 del D.lgs. 81/2008, le indagini ambientali volte all'“Individuazione della presenza di amianto”.

All'esito dell'indagine eseguita il 19.3.2021 dalla Ditta specializzata SSILEA S.r.l. Società Igiene del Lavoro Ecologia e Ambiente, su diversi campioni di materiale prelevati, è emerso quanto di seguito indicato:

1. I materiali contenenti amianto rilevati sono:

canale in fibrocemento di circa 2 metri nel cavedio tra il primo e il secondo piano.

2. I materiali a base di FAV (Fibre artificiali vetrose) classificabili come “lane minerali canc. 2 H351” sono:

materassino sul piano di calpestio del sottotetto



Le bonifiche di amianto dovranno essere eseguite, a cura e spese della parte acquirente, da ditta iscritta alla specifica sezione dell'Albo Nazionale Gestori Ambientali di cui all'art. 212 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152.

Le FAV (Fibre artificiali vetrose) dovranno essere rimosse secondo le linee guida Nazionali del 10/11/2016 - capitolo 10.

L'Amministrazione universitaria ha provveduto alla bonifica di n. 2 serbatoi contaminati da gasolio e all'esito dello smaltimento, effettuato il 3.6.2021 dalla ditta specializzata Special Spurghi S.r.l., è stata avviata la verifica della qualità del suolo dal Geologo Fabio Fusina che ha dato esito positivo.

Vengono fornite in allegato al presente disciplinare d'asta, le relazioni contenenti l'esito delle indagini effettuate (All.G1 e G.2).

VINCOLO CULTURALE - DIRITTO DI PRELAZIONE

L'immobile oggetto d'asta è stato sottoposto alla tutela prevista dal D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali), per effetto del decreto del Ministero Beni Culturali e Ambientali emanato in data 09.10.1978.

Considerato, pertanto il vincolo culturale apposto nel 1978 dal MIBAC, l'atto di compravendita che sarà stipulato a seguito dell'aggiudicazione, sarà notificato agli Enti aventi diritto alla prelazione (MIBAC, Regione Lombardia, Provincia di Brescia e Comune di Gargnano) e resterà sospensivamente condizionato all'esercizio della prelazione, con annotazione della condizione a margine della trascrizione nei registri immobiliari.

La compravendita diventerà efficace nei confronti dell'acquirente soltanto se entro il termine di 60 giorni dall'avvenuta notifica ai sensi dell'art. 60 e seguenti del D. Lgs. 42/2004, nessuno degli Enti aventi diritto avrà esercitato la prelazione.

Proprietà, possesso e godimento dell'immobile decorreranno dal mancato esercizio del diritto di prelazione.

Il saldo del prezzo della compravendita, corrispondente alla somma offerta dall'aggiudicatario, decurtata dall'importo degli assegni depositati in fase d'asta a titolo di cauzione, sarà versato a favore dell'Università in un'unica soluzione e a mezzo assegno circolare non trasferibile, al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita e verrà depositato e annotato presso il Notaio rogante sull'apposito "Registro Somme e Valori". Successivamente, il Notaio provvederà alla consegna alla parte venditrice della predetta somma senza interessi, una volta che si sia avverata la suddetta condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione nei termini di legge da parte degli Enti aventi diritto alla prelazione.

L'Università e l'acquirente provvederanno a stipulare, con oneri a carico della parte acquirente, l'atto notarile di "accertamento di verificata condizione" che consentirà l'annotamento della cancellazione della condizione sospensiva a margine della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 2668 terzo comma C.C..

Al contrario, nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti aventi diritto, il Notaio rogante provvederà alla restituzione alla parte acquirente delle somme



versate a favore dell'Università, sia a titolo di cauzione che di saldo del prezzo di vendita, senza interessi.

AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte e aggiudicazione della vendita al miglior offerente, verranno espletate in seduta pubblica, da un'apposita Commissione Aggiudicatrice nominata con decreto rettorale.

La seduta pubblica si svolgerà in presenza dell'Ufficiale Rogante, in data da stabilire che sarà comunicata mediante avviso pubblico dopo la scadenza delle offerte sulla pagina web d'Ateneo: <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>.

La Commissione sarà composta da tre componenti, compreso il Presidente.

Il Presidente della Commissione Aggiudicatrice ha la facoltà di sospendere la seduta stessa o di rinviarla ad altra data, senza che gli Offerenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto, ai sensi dell'art. 65 n. 9, prima parte, del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, ai sensi dell'art. 65, n. 10 del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'aggiudicazione verrà disposta dalla Commissione Aggiudicatrice a favore del soggetto (offerente singolo/offerenti congiunti) che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione e diverrà efficace in seguito all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Le offerte per essere valide devono essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 76, comma 2, del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'asta verrà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta ritenuta valida.

Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell'intera offerta.

È fatto divieto assoluto di presentare offerte alternative.

Nell'eventualità venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi Offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte eguali, ovvero nessuno di coloro che abbiano fatto offerte eguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. Si precisa che, anche nell'ipotesi in cui sia presente solo uno degli Offerenti alla pari, lo stesso sarà ammesso a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. L'Offerente alla pari non presente in sede d'asta, né personalmente né tramite procuratore speciale, non potrà vantare alcun diritto.



Pertanto, è onere di ciascun Offerente che voglia partecipare all'eventuale fase della presentazione di offerte migliorative, essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Qualsiasi soggetto delegato a partecipare alla seduta di apertura dei plichi, potrà presentare eventuali offerte migliorative soltanto se in possesso di apposita procura speciale rilasciata dall'Offerente. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto a quella segreta.

Poiché il verbale della seduta non avrà valore di contratto, l'aggiudicazione disposta dalla Commissione Aggiudicatrice dovrà essere seguita dal provvedimento di approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo e successivamente dal contratto di compravendita, stante quanto previsto nel precedente paragrafo in merito al diritto di prelazione

Resta bene inteso che l'aggiudicazione disposta dalla Commissione Aggiudicatrice vincola soltanto l'Aggiudicatario, ma non l'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e all'atto di compravendita senza che in tale evenienza l'Offerente/Aggiudicatario possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta. In tal caso l'Offerente/Aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione del deposito cauzionale, senza corresponsione di interessi.

L'aggiudicatario definitivo dovrà, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione (che verrà notificata a seguito della delibera di autorizzazione alla vendita disposta dal Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo), costituire a favore dell'Università un'ulteriore cauzione di importo pari al 5% del prezzo di aggiudicazione. Qualora non dovesse ottemperare a tale obbligo, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà la cauzione versata, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'ulteriore cauzione deve essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale, recante la clausola di non trasferibilità intestato ad "Università degli Studi di Milano". Entrambe le cauzioni versate dall'aggiudicatario verranno incamerate in conto prezzo.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicazione verrà comunicata mediante lettera raccomandata/PEC all'Aggiudicatario, in seguito all'approvazione da parte del Consiglio d'Amministrazione dell'Ateneo.

Con tale lettera l'Amministrazione provvederà a comunicare all'Aggiudicatario il nominativo del notaio rogante, nonché a richiedere eventuale documentazione integrativa.

Si fa presente inoltre che, prima di procedere alla stipulazione del contratto di compravendita, l'Amministrazione dovrà effettuare le necessarie verifiche e acquisire le informazioni antimafia riguardanti l'Aggiudicatario, ai sensi delle normative vigenti, ove previsto.

Il contratto di compravendita sarà stipulato nel luogo ed in data stabiliti dall'Amministrazione, conformemente al modello notarile allegato al presente disciplinare



sub lettera F); la data di stipula dell'atto di compravendita sarà concordata con l'Università, tenendo conto anche delle esigenze della parte acquirente, in ogni caso non oltre i 180 giorni dalla data della seduta di apertura delle offerte.

Contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà effettuare il pagamento del saldo del corrispettivo di vendita, in un'unica soluzione, con assegni circolari intestati all'Università degli Studi di Milano. Dal corrispettivo dovuto sarà decurtato l'importo dell'assegno, pari ad € 20.000,00, depositato a titolo di cauzione nonché l'ulteriore cauzione versata dall'aggiudicatario pari al 5% dell'importo di aggiudicazione.

Qualora l'Aggiudicatario, per causa ad esso imputabile, non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente disciplinare d'asta, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà entrambe le cauzioni versate, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Dalla data del rogito notarile decorreranno i termini per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del MIBAC e del Enti territoriali sottoposti (Regione Lombardia, Provincia di Brescia e Comune di Gargnano).

Alla scadenza del termine di esercizio del diritto di prelazione, (60 giorni dalla notifica dell'atto di compravendita agli Enti pubblici aventi diritto), l'Università e l'acquirente dovranno procedere alla stipula di un atto notarile di "accertamento della verificata condizione".

In caso di mancato esercizio della prelazione, sarà annotata la cancellazione della condizione sospensiva a margine della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita. Ciò consentirà che gli effetti giuridici della compravendita decorreranno definitivamente a favore dell'acquirente, il quale sarà formalmente immesso nel possesso del bene.

Si precisa che, come descritto al paragrafo "VINCOLO CULTURALE - DIRITTO DI PRELAZIONE" del presente disciplinare d'asta, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti Pubblici aventi diritto ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 42/2004, l'offerente riceverà da parte del Notaio rogante la somma depositata pari al prezzo di acquisto precedentemente corrisposto, senza alcun interesse, rimborso spese o costi aggiuntivi, non avendo più nulla a che pretendere dall'Università, tenuto conto che la presente procedura rispetta puntualmente quanto sancito dalla citata normativa che regola la prelazione legale dei trasferimenti immobiliari aventi ad oggetto Beni pubblici di interesse culturale.

SPESE

Tutte le spese di vendita, contrattuali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale, sono a carico dell'acquirente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente tutte le spese fiscali e oneri notarili conseguenti gli atti da stipulare, secondo la normativa vigente.

L'atto di compravendita sarà sottoposto al regime fiscale di seguito indicato:

cessione di beni immobili acquistati da persona fisica o giuridica:



- imposta di registro: 9% sul prezzo
- imposta ipotecaria: € 50,00
- imposta catastale: € 50,00

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura per quanto oggetto del presente disciplinare, nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza;
- i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e all'art. 7 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ai quali si rinvia.
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Università degli Studi di Milano.

INFORMAZIONI

Eventuali richieste di informazioni complementari di carattere giuridico e tecnico in merito alla presente procedura dovranno essere formulate per iscritto e fatte pervenire alla *Direzione Servizi Immobiliari, Patrimoniali e Assicurativi dell'Università degli Studi di Milano* a mezzo posta elettronica immobili.assicurazioni@unimi.it e alla casella PEC unimi@postecert.it entro e non oltre la data del 23.05.2023.

I chiarimenti forniti dall'Università in risposta alle richieste di informazioni complementari saranno consultabili e scaricabili dal sito dell'Ateneo all'indirizzo internet <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>

Considerato che, ai fini della partecipazione all'asta, l'offerente dovrà dichiarare, in sede di offerta, di accettare l'immobile oggetto d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è obbligatorio effettuare il sopralluogo dell'immobile con le seguenti modalità:

- la richiesta di sopralluogo, nella quale deve essere indicato il nome e cognome e relativi dati anagrafici della persona incaricata di effettuarlo, dovrà pervenire entro il 19.05.2023 all'indirizzo mail: Servizi.patrimoniali@unimi.it; l'Amministrazione non garantisce che verranno prese in considerazione richieste successive al termine indicato;
- la richiesta deve specificare l'indirizzo mail a cui inviare la convocazione ed un recapito telefonico;
- il sopralluogo si svolgerà in presenza del personale incaricato dall'Università e al suo esito sarà redatto apposito verbale che andrà sottoscritto dall'offerente e inserito nella Busta n. 1 "Documentazione";
- il sopralluogo potrà essere effettuato da soggetto diverso dall'offerente purché munito di apposita delega, in tal caso, il verbale sarà sottoscritto dal soggetto presente al sopralluogo ma l'offerente dovrà accettarne gli effetti, sottoscrivendo apposita dichiarazione indicata nel verbale, da inserire, in caso di partecipazione all'asta, nella Busta n. 1 "documentazione";
- i soggetti intervenienti al sopralluogo dovranno esibire documento di identità personale;
- come sarà illustrato dal personale incaricato di effettuare i sopralluoghi, alcune parti del complesso immobiliare oggetto d'asta non saranno accessibili per ragioni di sicurezza;



- l'Università degli Studi di Milano ed il personale incaricato sono espressamente esonerati da ogni responsabilità per qualsiasi danno a cose o a persone che si verificasse durante il sopralluogo.

IL RESPONSABILE DELEGATO DELLA DIREZIONE SERVIZI PATRIMONIALI IMMOBILIARI E ASSICURATIVI

(Dr. Lorenzo Maiocchi)

- Responsabile Unico del procedimento: Dott. Lorenzo Maiocchi, Responsabile della Direzione Servizi patrimoniali Immobiliari e Assicurativi
- Referente della procedura amministrativa: Dott.ssa Elena Porta - Dott.ssa Elisabetta Cuccia tel. 02/5031.2031-12170.

Allegati:

- A) *Modello offerta economica unico soggetto offerente*
- A) Bis *Modello offerta economica congiunta persona fisica*
- A) Ter *Modello offerta economica congiunta persona giuridica*
- B) *Autocertificazione per persona fisica*
- C) *Autocertificazione per ditte individuali o società commerciali*
- D) *Società semplice, associazione o ente privo di personalità giuridica*
- E) *Planimetrie catastali*
- F) *Modello atto di compravendita*
- G.1) *Relazione sintetica "Individuazione della presenza di amianto"*
- G.2) *Relazione indagini geologiche*