



COMUNE DI ESINE

PROVINCIA DI BRESCIA

25040 Esine (BS) – Piazza G. Garibaldi n. 1
C.F. 81002230175
e-mail info@comune.esine.bs.it

Tel. 0364-367811 Fax 0364-466036
P.I. 00723560983
Pec. protocollo@pec.comune.esine.bs.it

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI N. 6 AUTORIMESSE INTERRATE, DA REALIZZARSI NEL SOTTOSUOLO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA A. MANZONI, NELL'AREA ANTISTANTE LA PALESTRA COMUNALE 4° ASTA PUBBLICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Con riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 26/07/2023 inerente l'autorizzazione all'alienazione del diritto di superficie di autorimesse interrato da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico sita in via A. Manzoni, nell'area antistante la palestra comunale, richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 in data 18/12/2024 con la quale sono state approvate modifiche ai criteri stabiliti con D.C.C. n. 26/2023 ed in esecuzione della Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 54 in data 06/06/2025 di indizione della presente terza asta pubblica,

RENDE NOTO

che il giorno **08 luglio 2025 alle ore 9:00** avrà luogo presso il Municipio di Esine, una gara per la vendita del diritto di superficie, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, di n° 6 autorimesse interrato da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico sita in via A. Manzoni, nell'area antistante la palestra comunale, secondo il progetto definitivo/esecutivo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2023.

ART. 1 – AUTORIMESSE

Il presente Bando d'asta pubblica disciplina la vendita del diritto di superficie di n° 6 autorimesse interrato, da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico sita in via A. Manzoni.

L'identificazione è effettuata individuando le autorimesse (box) a partire dal n. 22 al n. 27 della planimetria allegata.

Si precisa che la vendita del diritto di superficie è relativa alla sola parte interrato con esclusione dell'area sovrastante, che rimane di esclusiva proprietà comunale e che ai proprietari delle nuove autorimesse (box) sarà vietato l'uso diverso da garage delle stesse.

ART. 2 – VENDITA

Il contratto di vendita viene stipulato tra il Comune di Esine ed il soggetto privato, tramite il Segretario Comunale.

La vendita è regolata dalle prescrizioni contenute nel presente bando pubblico oltre che dalle norme generali applicabili in materia.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, previa stipula di contratti preliminari di promessa di vendita a seguito della presente asta.

I valori economici degli Immobili sono stati determinati al solo scopo della formazione dei prezzi a base d'asta, restando l'Amministrazione alienante sollevata dal fornire garanzia sul futuro valore dell'Immobile ceduto.

Il Comune promittente venditore garantisce il diritto di superficie per la durata di 70 anni, la legittima provenienza, nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e resta esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene nel suo valore e in tutte le sue parti.

ART. 3 - PREZZO DI VENDITA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del diritto di superficie è stato stimato dall'Amministrazione Comunale, sulla base delle seguenti caratteristiche:

Tipologia A:

- N. 6 autorimesse (box) interrate (dal n. 12 al n. 15 e dal n. 17 al n. 27) di circa mq. 15,00 di superficie utile e circa mq. 16,20 di superficie commerciale, aventi un'altezza interna utile di m. 2,40;

- a) Il valore del diritto di superficie delle autorimesse, per il periodo di 70 anni, è stato stimato in:
 - N. 6 autorimesse: € 15.590,40 (Tipologia A);tale importo è inteso come corrispettivo della superficie commerciale, comprese le spese per la redazione della pratica catastale inerente l'accatastamento al Catasto Fabbricati, con esclusione delle spese di stipula atto e le relative imposte.
- b) L'esatta individuazione e consistenza delle autorimesse (box) da realizzare oggetto della vendita del diritto di superficie è indicata nel progetto definitivo, dei quali gli interessati potranno prendere visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Esine.
- c) Gli immobili saranno alienati nello stato di fatto e di diritto come risultano dal suddetto progetto definitivo, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

ART. 4 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta segreta, redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta in maniera leggibile, dovrà essere in un'apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, e dovrà indicare, a pena di esclusione, quanto contenuto nell'allegato "Modello A", ovvero:

- il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, l'indirizzo di residenza, il codice fiscale ed il recapito telefonico dell'offerente;
- l'offerta espressa in cifre e in lettere.

L'offerta dovrà contenere altresì, come da allegato "Modello A" le dichiarazioni sostitutive, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 e s.m.i., in cui l'offerente dichiara:

- l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;

- di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e in diritto, dell'autorimessa (box) da alienarsi e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;
- di conoscere e accettare incondizionatamente tutte le indicazioni contenute nel presente bando;
- di avere altresì preso piena conoscenza della clausola di cui all'art. 1488 del Codice Civile relativa all'esclusione della garanzia.

La busta di cui sopra dovrà inoltre contenere la seguente documentazione:

- fotocopia, non autenticata, di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- fotocopia del titolo di proprietà dell'unità abitativa a cui sarà riferita l'autorimessa, ovvero contratto di affitto regolarmente registrato;

Si precisa che qualora si volessero acquistare più autorimesse (box) occorre compilare tante offerte ("Modelli A") quanti sono le autorimesse (box) a cui si è interessati.

Nella busta chiusa dovranno essere inserite tante offerte (tanti "Modelli A" compilati integralmente) quante autorimesse (box) si intendono acquistare. Nel caso di più offerte si dovrà indicare su ogni "Modello A" il numero progressivo dell'offerta (non il numero identificativo del box).

L'offerta sarà ritenuta valida se formulata almeno pari o in aumento rispetto al prezzo base fissato in € 15.590,40 per la tipologia "A", inteso come corrispettivo a corpo, con esclusione delle offerte inferiori allo stesso prezzo base, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, del R.D. n. 827 del 23/05/1924.

Il prezzo a base d'asta è al netto dell'I.V.A. se dovuta a norma di legge. Inoltre dovrà essere successivamente fornita al Comune tutta la documentazione necessaria per individuare l'aliquota da applicare.

Ciascuna offerta (ciascun "Modello A") dovrà essere accompagnata da cauzione provvisoria, di importo pari ad € 500,00 (Euro cinquecento/00) per ogni offerta, da costituire con assegno circolare non trasferibile a favore del Comune di Esine ovvero mediante bonifico bancario alla tesoreria comunale dell'Ente, Banca Popolare di Sondrio – filiale di Bienno – IBAN: IT 02 D 05696 54090 0000 0710 0X64, con causale "asta del 08/07/2025 – deposito cauzionale autorimessa".

In caso di non aggiudicazione detta cauzione verrà restituita, mentre in caso di aggiudicazione verrà incassata dal Comune di Esine a titolo di caparra confermatoria ai sensi dell'art 1385 del Codice Civile.

Nessun offerente, ivi incluso colui che fa parte di uno stesso nucleo familiare e contestualmente per il medesimo immobile abitativo, alla data di pubblicazione del presente bando, potrà risultare aggiudicatario di più di una (1) autorimessa (box), salvo quanto specificato successivamente.

Qualora non risultassero aggiudicate tutte le 6 autorimesse (box) e vi fossero soggetti che, già aggiudicatari di una (1) autorimessa (box), avessero proposto più di un'offerta, anche se appartenenti ad uno stesso nucleo familiare e contestualmente per il medesimo immobile abitativo, le restanti autorimesse (box) non aggiudicate, saranno oggetto di ulteriore assegnazione, attraverso la stesura di un'apposita graduatoria, sempre secondo i criteri di scelta indicati nel presente bando.

La busta, contenente l'offerta dovrà riportare la dicitura: "Offerta e documentazione per la partecipazione all'asta pubblica per l'assegnazione in diritto di superficie di autorimesse da realizzarsi in via A. Manzoni", l'indicazione del mittente e dovrà essere indirizzata a: Comune di Esine (BS) - Piazza G. Garibaldi n. 1. Tale busta dovrà essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente entro le ore 12:00 del giorno lunedì 07 luglio 2025 all'Ufficio Protocollo Comunale.

In caso di consegna diretta, l'Ufficio Protocollo rilascerà apposita ricevuta, comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna. La spedizione a mezzo del servizio postale o di agenzia autorizzata

avviene a rischio del mittente, per cui per le offerte non pervenute o pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione e non saranno ammessi reclami.

Si precisa che le offerte, per essere valide, devono essere di importo pari o superiore al prezzo base indicato nel presente bando. Le stesse hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente. Non sono ammesse offerte in ribasso o condizionate.

I concorrenti dovranno dichiarare in sede di offerta di impegnarsi a non cedere in alcun modo il diritto di superficie sull'immobile/i, ove aggiudicato/i in base al presente Avviso, per i primi 20 (venti) anni dalla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie degli stessi. Tale condizione sarà riportata espressamente sui rispettivi atti di compravendita.

ART. 5 – MODALITA' DI PAGAMENTO

All'atto della stipula del contratto preliminare di promessa di vendita, che dovrà contenere espressa delega al Comune da parte di chi acquisirà gli immobili, al fine di realizzare un regolamento di condominio e redazione dei millesimi di proprietà, l'assegnatario di ogni Immobile deve provvedere al pagamento del 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita aggiudicato, tenuto conto della cauzione rilasciata in gara a titolo di anticipo sul prezzo di vendita.

Nel caso in cui detto assegnatario non dovesse versare detto importo entro il termine stabilito, il Comune tratterrà il deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno provocato. In tal caso, il Comune altresì procede con lo scorrimento della graduatoria. L'atto di vendita degli immobili aggiudicati, una volta realizzati con i termini che saranno indicati nel contratto preliminare di promessa di vendita, verrà rogato dal Segretario Comunale o da notaio scelto da ogni acquirente; nella prima ipotesi l'acquirente è tenuto a versare al Comune gli importi relativi alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, ai costi per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, dove previsto, nonché ai diritti di segreteria e di rogito, prima della stipula del contratto.

Al rogito dell'atto di compravendita, si procederà con la consegna degli immobili ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della loro realizzazione.

All'atto di compravendita degli Immobili aggiudicati, l'acquirente dovrà provvedere al saldo del prezzo stabilito, sulla base del prezzo aggiudicato, tenuto conto di quanto già versato all'atto della stipula del contratto preliminare di promessa di vendita.

Nel caso in cui detto acquirente non dovesse versare l'importo a saldo dell'acquisto entro il termine stabilito, il Comune tratterrà l'importo già versato al momento della stipula del contratto preliminare di promessa di vendita, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno provocato. In tal caso, il Comune altresì procede con lo scorrimento della graduatoria.

ART. 6 – DOTAZIONI DELL'AUTORIMESSA

- 1) Strutture principali, fondazioni e muri perimetrali in calcestruzzo armato;
- 2) Solaio prefabbricato in c.a.p., con intradosso a vista;
- 3) Pareti divisorie in blocchi cavi di conglomerato cementizio, non intonacate, di colore grigio, posti in opera con malta;
- 4) Impermeabilizzazione delle pareti verticali contro-terra e del solaio completi di massetto protettivo;
- 5) Pavimentazione autorimesse del tipo industriale in massetto di calcestruzzo;
- 6) Porte autorimesse costituite da "basculanti" (tipo standard) in lamiera zincata con serratura di sicurezza apribile e richiudibile manualmente (dimensioni indicative cm 250x230 (h));
- 7) Impianto elettrico interno realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia con illuminazione con plafoniera LED a soffitto o parete, punto comando luce costituito da n.1 interruttore 10A, presa allaccio 230V per predisposizione alimentazione basculante box (quest'ultima non fornita);
- 8) Sarà cura ed onere dell'Amministrazione Comunale provvedere all'accatastamento delle singole unità immobiliari prima della stipula del rogito. All'acquirente sarà fornita copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare con l'indicazione degli identificativi catastali necessari (foglio, particella, subalterno, consistenza e rendita catastale).

ART. 7 - OBBLIGHI E DIVIETI

- 1) Non sarà possibile variare la destinazione d'uso, ed inoltre il diritto di superficie non potrà essere ceduto ad altro soggetto, per un periodo di 20 (venti) anni decorrenti dalla data dell'atto notarile con il Comune;
- 2) E' vietato modificare la distribuzione interna di ogni singola autorimessa, se non previo concordamento con l'Amm.ne Comunale;
- 3) E' vietato modificare l'aspetto esteriore dell'autorimessa, se non previo concordamento con l'Amm.ne Comunale;
- 4) E' vietato sostituire la porta d'ingresso con altre di genere diverso. In caso di deterioramento parziale dovrà essere data priorità alla sua manutenzione previa sostituzione delle parti deteriorate. In caso di deterioramento totale l'infisso dovrà essere sostituito con altro avente le stesse caratteristiche costruttive, dimensionali e qualitative;
- 5) L'assegnatario potrà elettrificare il portone d'ingresso con aperture telecomandate o radiocomandate, anche a distanza. L'elettificazione dell'infisso non potrà comunque variare minimamente l'aspetto estetico del portone stesso e non potrà essere inserito sull'esterno nessun nuovo dispositivo o meccanismo di manovra e/o controllo ad esclusione di quelli previsti per normativa (lampeggiante porta automatica).

ART. 8 - MANUTENZIONI

Vi è l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere la propria autorimessa (unità immobiliare) assegnata in buono stato di manutenzione, anche mediante opere di manutenzione periodica sia interne che esterne ed in modo tale che vi sia sempre decorosità nel rispetto dell'ambiente che la circonda.

Spetteranno al singolo assegnatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interne all'unità immobiliare.

Spetteranno altresì al singolo assegnatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria esterne delle facciate contenenti gli ingressi alle autorimesse.

ART. 9 - SUDDIVISIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE COMUNI

Qualora vi siano da eseguire interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sulla struttura portante, sull'estradosso della struttura di copertura delle autorimesse (box), oltre che sulla pavimentazione in asfalto del parcheggio pubblico soprastante, le spese saranno sostenute integralmente dal Comune di Esine.

Rimangono a carico dei privati gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intradosso della struttura di copertura delle autorimesse (box) e sulle varie parti comuni delle autorimesse da realizzare.

ART. 10 – ESPERIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste contenenti le offerte si effettuerà presso il Municipio del Comune di Esine, presso l'Ufficio Tecnico, in seduta pubblica, il giorno martedì 08 luglio 2025 con inizio alle ore 9:00.

La gara sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

ART. 11 – MODALITA', REQUISITI E GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE

Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 26/07/2023 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 in data 18/12/2024, l'assegnazione sarà effettuata sulla base di una graduatoria degli offerenti, stilata da parte della Commissione di gara, che redigerà apposito verbale, in base alle offerte formulate.

Il diritto di superficie delle autorimesse (box) avrà le seguenti caratteristiche:

- Durata del diritto di superficie pari ad anni 70 (settanta);
- Affidamento sia a persone fisiche che a persone giuridiche, IN CASO DI PARTECIPAZIONE COME DITTA, LA STESSA DOVRA' AVERE PROPRIETA' INTESTATE ALL'INTERNO

DEL TERRITORIO DI ESINE;

- Il diritto di superficie non potrà essere alienato per i primi 20 (venti) anni, tranne nel caso di successione e relativa divisione ereditaria;

L'assegnazione sarà effettuata sulla base di una graduatoria degli offerenti, stilata da parte della Commissione di gara, che redigerà apposito verbale, in base alle offerte formulate, nel caso in cui dovessero pervenire un numero di offerte valide superiori al numero delle autorimesse che si intendono alienare, la Commissione di gara provvederà a stilare una graduatoria sulla base dei seguenti criteri e priorità:

1. verrà data priorità assoluta ai privati cittadini o ditte proprietari e/o residenti di unità immobiliari abitative site all'interno della Zona NS "Nuclei Storici" (Centro Storico di Esine capoluogo) di cui alla perimetrazione del vigente P.G.T., in base all'offerta economica presentata;
2. In seconda battuta verrà data priorità assoluta ai privati cittadini o ditte proprietari NON residenti di unità immobiliari abitative site all'interno della Zona NS "Nuclei Storici" (Centro Storico di Esine capoluogo) di cui alla perimetrazione del vigente P.G.T., in base all'offerta economica presentata;
3. in terza battuta sarà data la priorità ai privati cittadini o ditte proprietari e/o residenti di unità immobiliari abitative situate esternamente alla Zona NS "Nuclei Storici" (Centro Storico di Esine capoluogo) di cui alla perimetrazione del vigente P.G.T., ma nel territorio del Comune di Esine Capoluogo, in base all'offerta economica presentata;
4. in quarta battuta sarà data la priorità ai privati cittadini o ditte proprietari e/o residenti di unità immobiliari abitative situate nelle frazioni di Plemo e Sacca di Esine, in base all'offerta economica presentata;
5. in ultima analisi, a tutti i privati cittadini che non abbiano proprietà abitative situate nel territorio comunale di Esine, in base all'offerta economica presentata.

In caso di parità di offerta tra i richiedenti sopra citati, la graduatoria sarà determinata per estrazione a sorte. Ove uno o più interessati non siano presenti il giorno della gara, si procederà comunque in loro assenza.

L'assegnazione dell'autorimessa (box) non presuppone la costituzione di un vincolo di pertinenzialità ad una unità abitativa di proprietà dell'offerente.

Si procederà quindi, con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica, all'aggiudicazione definitiva dell'asta pubblica approvando la graduatoria redatta dalla Commissione di gara. La graduatoria sarà pubblicata successivamente alla data di svolgimento della gara. Entro 5 (cinque) giorni dalla pubblicazione della graduatoria ciascun aggiudicatario, secondo l'ordine della graduatoria, sarà invitato a presentare entro una data prestabilita la scelta del numero dell'unità immobiliare (autorimessa). Qualora non pervenga nulla o le scelte indicate riguardino autorimesse (box) già assegnate in graduatoria, l'assegnazione avverrà per estrazione a sorte secondo le modalità di cui sopra.

Si procederà seguendo la graduatoria degli offerenti fino ad esaurimento delle autorimesse (box).

IN CASO DI NON AGGIUDICAZIONE DI TUTTE LE AUTORIMESSE, PER MOTIVI ESECUTIVI, LA POSIZIONE TRA CUI SCEGLIERE, RIFERITA ALLA TIPOLOGIA "A", SARÀ STABILITA NELL'ORDINE DALLA N. 22 ALLA N. 27, CON LE PRIORITA' DI SCELTA SOPRA INDICATE.

La Commissione di gara procederà alla verifica delle domande presentate, in ordine di arrivo al Protocollo Comunale, e stilerà una graduatoria in base alle priorità sopra riportate e meglio individuate nel presente articolo.

La graduatoria sarà comunicata agli interessati. Gli assegnatari avranno 10 (dieci) giorni di tempo a decorrere dalla comunicazione di pubblicazione della graduatoria, per versare, presso la Tesoreria Comunale, l'importo stabilito nel bando di assegnazione o fidejussione bancaria.

E' consentito il subentro nel contratto di vendita del diritto di superficie esclusivamente agli eredi o familiari conviventi dell'assegnatario dell'autorimessa.

Le assegnazioni e le conseguenti vendite del diritto di superficie verranno effettuate secondo le modalità contenute nel presente bando d'asta pubblica.

ART. 12 – INADEMPIMENTO

In caso di mancato pagamento del prezzo nei termini stabiliti nel presente bando o di rifiuto di acquistare l'autorimessa (box) assegnata, il Comune di Esine revocherà di diritto l'aggiudicazione, ed effettuerà l'incameramento della somma incassata a titolo di cauzione – caparra confirmatoria.

ART. 13 – ALTRE INDICAZIONI

Per quanto non disposto nel presente avviso, si fa riferimento alle norme del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, risultanti dal R.D. n° 827 del 23/05/1924 e s.m.i.. Per eventuali controversie si fa riferimento al Foro competente presso il Tribunale di Brescia.

Il Comune di Esine si riserva la facoltà di rinviare, sospendere e/o annullare la presente gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

Questa Amministrazione si riserva altresì la facoltà di verificare le dichiarazioni contenute nelle domande di acquisto, prima della formazione della graduatoria definitiva di assegnazione delle autorimesse.

Il presente bando di gara sarà affisso all'Albo Pretorio del Comune di Esine e consultabile sul sito internet www.comune.esine.bs.it.

Gli interessati possono assumere ulteriori informazioni nonché reperire il bando e la relativa documentazione allegata, presso l'Ufficio Tecnico Comunale (Tel. 0364-367832) durante le ore di apertura al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì ore 10:00 – 12:00 e ore 16:00 – 18:00, giovedì ore 10:00 – 12:00.

Dalla Residenza Municipale, li 06 giugno 2025.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

IL TECNICO COMUNALE

(Geom. Pellegrini Riccardo)



Allegati:

- "Modello A" per dichiarazioni e offerta;
- Planimetria per individuazione autorimesse.