



Prot. Gen. 60404/2019

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILI COMUNALI

### **“LOGGE DI LEVANTE DI GIULIO ROMANO”- VIA PESCHERIA N. 20 “EX CASELLO IDRAULICO” – VIA CIRO MENOTTI N. 6/8**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI TRIBUTI E  
DEMANIO

- In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20/12/2018 di “Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2019/2021 e nota aggiornamento al Documento unico di Programmazione 2018/2020”;
- Della deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 08.01.2018 di “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l’anno 2019”;
- Vista la determinazione Dirigenziale n. 2965 del 15/11/2019;
- Richiamato il Nuovo Regolamento per l’alienazione dei beni immobili comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28.02.2018;
- Richiamato lo Statuto del Comune di Mantova;

### RENDE NOTO

che il Comune di Mantova intende procedere alla vendita degli immobili sotto elencati, mediante asta pubblica ad offerte segrete in aumento sul prezzo a base d’asta, secondo la procedura disciplinata dal Nuovo Regolamento Comunale per le Alienazioni dei Beni Immobili Comunali e dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni.

*Alla presente procedura di vendita non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18.4.2016 , n. 50. Si applicano altresì le disposizioni del Codice dei Beni culturali (D.lgs.42/2004 n. 42).*

#### LOTTO 1: “LOGGE DI LEVANTE DI GIULIO ROMANO”, VIA PESCHERIA N. 20, MANTOVA

##### DESCRIZIONE DEL BENE:

La porzione dell’immobile denominato “Logge di Levante di Giulio Romano”, è sita a Mantova ed è distinta catastalmente al Fg. 36 C.F. - particella 671, Sub.305. Superficie catastale mq 225.

L’immobile oggetto di alienazione, situato nel centro storico di Mantova, fa parte del complesso immobiliare denominato “Pescherie di Giulio Romano - Logge di Levante”.

Fu progettato da Giulio Romano nel 1535 ed era originariamente destinato al commercio di pesci e carni.

Negli spazi interni non sono evidenti particolari di pregio. Lo stato conservativo e manutentivo dell’immobile è pessimo. Il bene è meglio descritto nella documentazione tecnica allegata al presente avviso.

L’ingresso avviene da Vicolo Scala dalla scala di proprietà privata, identificata catastalmente al Fg.36 Mapp.674, in ragione di una servitù di passaggio apparente.



Al fine di permettere l'entrata anche dal portico di via Pescheria, nell'atto di vendita il Comune, a titolo gratuito, sottoscriverà a favore dell'acquirente una servitù di passaggio attraverso la porzione di immobile adiacente, di proprietà comunale, attualmente concessa in uso alla Fondazione le Peschiere di Giulio Romano.

Si informa che il solaio al piano terra dovrà essere attraversato dagli impianti di scarico dell'edificio adiacente. Pertanto l'atto di vendita dovrà prevedere la costituzione di una servitù di passaggio della rete di scarico a favore del Comune di Mantova. Si fa presente che lo stesso tracciato risulta funzionale alla futura realizzazione della rete di scarico del fabbricato oggetto di vendita.

Si allega schema di progetto relativo al tracciato, presentato agli uffici comunali.

L'immobile è vincolato ai sensi del D.LGS 22 gennaio 2004 n. 42, pertanto è sottoposto alle prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione alla vendita da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Segretariato Regionale per la Lombardia prot. n. 5125 del 17/08/2018 (in allegato al presente avviso) e l'efficacia dell'atto di vendita è subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali, al quale sarà notificato nei modi e nei termini di legge.

Destinazione urbanistica:

- Tessuto residenziale - Nucleo di antica formazione A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia) ai sensi degli artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- Classe di sensibilità paesaggistica molto alta ai sensi degli artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2

Classe energetica G, Indice di Prestazione Energetica 489,78 kWh/mq anno;

IMPORTO A BASE DI VENDITA: € 134.000,00=(centotrentaquattromila/00)

LOTTO 2: "Ex Casello Idraulico", Via Ciro Menotti n. 6/8, Quartiere Belfiore, Mantova

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 32 Mapp.147, sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 e sub 10, ed è costituito da un fabbricato residenziale e dal lotto di terreno di pertinenza. La descrizione completa del bene è contenuta nel fascicolo tecnico allegato e parte integrante del presente avviso.

L'immobile non è sottoposto a vincoli di interesse storico artistico ai sensi del D.LGS 22 gennaio 2004 n. 42.

Destinazione urbanistica: Aree sature e di completamento della città storica (art. D19); Ambiti a sensibilità paesaggistica alta - 4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste (art. D43 - D44 - D45 - scheda)

Classe energetica G, certificato di prestazione energetica in fase di ottenimento;

IMPORTO A BASE DI VENDITA: € 360.000,00 (trecentosessantamila/00).

#### SOPRALLUOGHI:

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio, **a pena di esclusione dalla gara.**

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente avviso gli interessati dovranno:

- concordare giorno e data telefonando direttamente all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova (Tel 0373/338.314 – 338.278), oppure
- inoltrare apposita richiesta agli indirizzi e-mail: [mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it](mailto:mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it) e [alberto.grassi@comune.mantova.gov.it](mailto:alberto.grassi@comune.mantova.gov.it), precisando nome o cognome delle persone delegate ad effettuare il sopralluogo e fornendo i recapiti di posta elettronica e telefonici per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione.

Al termine del sopralluogo ciascun soggetto dovrà sottoscrivere il documento predisposto dagli uffici comunali, attestante l'avvenuto sopralluogo, da allegare, **a pena di esclusione**, nella busta n. 1 "Documentazione amministrativa", come previsto di seguito.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Per partecipare il concorrente dovrà far pervenire, a pena di esclusione, a mano (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12,30; lunedì martedì e giovedì anche dalle 15,00 alle 16,30), o a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), o mediante corriere, entro e non oltre LE ORE 12,00 DEL GIORNO 16 DICEMBRE 2019 al seguente indirizzo:

Comune di Mantova  
SETTORE SERVIZI FINANZIARI TRIBUTI E  
DEMANIO  
Ufficio Demanio e Patrimonio  
Via Roma, 39  
46100 Mantova

un plico, chiuso e sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare obbligatoriamente la seguente dicitura: "NON APRIRE – OFFERTA PER ASTA DI VENDITA DELL'IMMOBILE.....LOTTO N....." oltre al mittente con indicazione anche della ragione sociale, indirizzo, PEC (se esistente) per le comunicazioni al/ai concorrente/i.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Il Comune di Mantova è esente da qualsiasi responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico. La consegna dell'offerta ad altri uffici comunali sarà considerata non valida ai fini della partecipazione alla selezione.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, due buste al suo interno, debitamente sigillate con ceralacca o nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura:

- BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
- BUSTA N. 2 "OFFERTA ECONOMICA"

La BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA": dovrà contenere a pena di esclusione:

1) Domanda di partecipazione all'asta, redatta in conformità al modello Allegato 1, (in marca da bollo da € 16,00), sottoscritta in calce e per esteso dall'offerente/offerenti, nella forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/00, accompagnata da fotocopia del documento d'identità del dichiarante/i, recante:

- a) i dati identificativi dell'offerente/offerenti;
- b) la precisazione se si partecipa all'asta nell'interesse proprio ovvero nell'interesse di altri mediante procura speciale (persone fisiche e/o giuridiche);
- c) la dichiarazione di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione:
  - incapacità giuridica;
  - incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione per reati che la prevedano quale pena accessoria.
- d) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- e) la dichiarazione di presa visione, comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso d'asta e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- f) la dichiarazione di conoscenza del bene oggetto di vendita, accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sino alla data del rogito, sia nella sua consistenza sia nella sua situazione urbanistica, catastale e contrattuale sia in generale di tutte le circostanze che possono aver influito sulla determinazione del prezzo;
- g) di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per 180 giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base di vendita da costituire mediante:

- bonifico o versamento di assegno circolare non trasferibile intestato al "Tesoriere del Comune di Mantova", presso la Banca Popolare di Sondrio, sede di Corso Vittorio Emanuele n. 26 sul c/c 91500X78, IBAN IT351056961150000091500X78, causale "Cauzione provvisoria per asta immobili"; L'originale della quietanza del bonifico o del versamento presso il tesoriere comunale, dovrà essere inserita nella busta n.1, a pena di esclusione;

- fideiussione rilasciata da Azienda di credito. La fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore 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. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. L'originale dovrà essere inserito nella busta n.1, a pena di esclusione;

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto a titolo di acconto qualora lo stesso sia stato versato in Tesoreria. Qualora invece l'aggiudicatario abbia presentato polizza fideiussoria, contestualmente alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, lo stesso sarà invitato a versare, entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione, il 10% del prezzo posto a base di gara presso il Tesoriere del Comune. Alla presentazione della quietanza rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio, la polizza sarà restituita.

Il deposito cauzionale sarà incassato, a titolo di penale, nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione, a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto. Resta salva la facoltà per l'Ente di richiedere il risarcimento di ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento.

3) L'attestazione di avvenuto sopralluogo;

4) Procura Speciale (in caso di offerta presentata per procura) redatta a mezzo di scrittura privata autenticata da Notaio o atto pubblico, da presentare a pena di esclusione, in originale o copia autenticata. In tal caso l'originale o la copia autentica della procura sarà unita al verbale di gara; ai sensi dell'art. 81 comma 3 R.D. 827/1924 le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta.

La BUSTA N. 2 "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere il prezzo che viene offerto, pari o superiore rispetto all'importo indicato a base d'asta. Il rialzo minimo dovrà essere di € 250,00 o suoi multipli. E' esclusa l'offerta inferiore al prezzo posto a base di vendita. Nel caso in cui l'aumento espresso non sia esatto multiplo di € 250,00, lo stesso sarà adeguato chiusa la gara, in aumento al multiplo richiesto. L'offerta suddetta (vedi modello allegato che si invita ad utilizzare), in marca da bollo da € 16,00, deve essere redatta in lingua italiana, in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra il valore indicato in cifre e lettere, sarà ritenuta valida la cifra più vantaggiosa per l'Ente. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non sono ammesse offerte indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte, correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

#### CRITERI E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

**L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, che si terrà il GIORNO 16 DICEMBRE ALLE ORE 15,00, presso la sede comunale di Via Roma n. 39.**

La procedura è disciplinata dal Regolamento comunale per le alienazioni dei beni immobili e dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lett. C) e 76 comma 2, vale a dire mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso.

L'aggiudicazione ha luogo a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà uguale o migliore rispetto a quello fissato dall'Amministrazione a base di vendita.

La Commissione di gara, presieduta dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Tributi e Demanio, dopo aver constatato la regolarità dei plichi pervenuti, procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e alla verifica dei documenti richiesti. Successivamente, nel corso della medesima seduta, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e dichiarerà l'aggiudicatario.



All'aggiudicazione si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo stabilito. Saranno escluse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Qualora non pervengano offerte, o non siano accettabili a norma di legge o del regolamento comunale, o del presente avviso, l'asta sarà dichiarata deserta.

Sono ammesse offerte in nome di più persone che si intendono solidalmente obbligate, le quali dovranno pertanto sottoscrivere tutti la medesima offerta e tutta la documentazione richiesta nonché rendere le dichiarazioni per quanto di propria spettanza.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per il medesimo lotto.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n. 827. Ove solo uno o nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

Il Comune si riserva la facoltà di non aggiudicare per motivi di interesse pubblico.

L'esito dell'alienazione si constata mediante processo verbale che attesta le operazioni svolte. Il verbale d'asta non ha gli effetti del contratto di compravendita e l'aggiudicazione provvisoria è soggetta a successiva approvazione con determinazione dirigenziale, entro 30 giorni dall'asta. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare nei confronti dei partecipanti, così come dell'aggiudicatario, la veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara mediante l'acquisizione dei relativi certificati.

In caso di non veridicità, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto dopo l'aggiudicazione definitiva.

## **CONDIZIONI DI VENDITA GENERALI**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con le relative accessioni e pertinenze, servitù, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, comprese eventuali spese condominiali straordinarie o innovative deliberate prima del rogito di compravendita.

Tutte le operazioni catastali eventualmente necessarie (Tipi Mappali, Tipi di Frazionamento, DOCFA) saranno da eseguire a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le indicazioni dell'ufficio Demanio e Patrimonio.

Il rogito di compravendita dovrà essere sottoscritto entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare detto termine su richiesta motivata dell'aggiudicatario.

Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'aggiudicatario che nominerà un notaio su sua fiducia dandone immediata comunicazione al servizio Demanio e Patrimonio.

Il pagamento del saldo del prezzo dovrà avvenire presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione, salve le ipotesi di dilazione.

E' possibile dilazionare il pagamento del prezzo, in caso di importi superiori ad euro 200.000,00, in massimo 20 rate trimestrali, previo versamento di un acconto minimo del 20 per cento e fermo restando la necessità di presentare adeguata garanzia, mediante fideiussione bancaria e/o ipoteca sul bene. Il tasso applicato sarà pari a quello legale vigente al momento dell'aggiudicazione aumentato di 3 punti percentuali.

Nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto, la vendita sarà ritenuta risolta e la cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione, salvo il risarcimento di maggior danno. L'Amministrazione in questo caso avrà facoltà di aggiudicare il bene al secondo miglior offerente, ovvero procedere ad un nuovo avviso.

In ogni caso di immobile occupato, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta da parte del conduttore la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

Il compratore subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, i quali non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Trattandosi di attività non rientrante nell'ambito di applicazione dell'Iva, la vendita è soggetta a imposta di registro.

## PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione del rogito, la differenza fra l'importo dell'offerta e il deposito fatto a garanzia della medesima. L'aggiudicatario potrà procedere mediante bonifico o mediante versamento di assegno circolare intestato al tesoriere del Comune di Mantova, presso la Banca Popolare di Sondrio, sul c/c n. 90000X33, IBAN IT 77 G056 9611 5000 0009 0000 X33.

In caso di dilazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le stesse modalità sopra indicate, il 20% dell'importo offerto, ed iniziare il pagamento delle rate dal mese successivo.

Al momento della stipula dell'atto notarile, la somma dovuta dovrà risultare già accreditata presso il tesoriere comunale, in mancanza il Dirigente non procederà alla sottoscrizione. La quietanza di pagamento dovrà essere esibita a rogito e sarà riportata nell'atto.

## CONDIZIONI DI TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. 196/2003, e del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) del 27 aprile 2016, si informa che i dati e le informazioni raccolti a seguito della procedura, anche sotto forma documentale, saranno raccolti presso l'Amministrazione e saranno trattati esclusivamente per le finalità inerenti al relativo procedimento amministrativo. I dati si configurano come obbligatori in quanto la loro omissione, anche parziale, comporta l'esclusione dalla procedura. I dati forniti potranno essere comunicati agli enti presso i quali saranno svolti gli accertamenti dell'autocertificazione fornita.

Ai sensi dell'art.6 della legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Servizi Finanziari Tributi e Demanio, dott. Nicola Rebecchi.

## INFORMAZIONI

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova, Via Roma, 39 – 46100 Mantova, Tel +39 0376 338 278/279.

L'avviso di vendita con gli allegati tecnici e i facsimili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito INTERNET <http://www.comune.mantova.gov.it/index.php/home/avvisi-dagli-uffici>;

Mantova, li

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
dott. Nicola Rebecchi



## ALLEGATI:

- 1) Modello domanda di partecipazione
- 2) facsimile offerta economica;
- 3) documentazione tecnica lotto 1
- 4) Decreto di vincolo Pescherie
- 5) Estratto progetto reti di scarico
- 6) Fascicolo tecnico lotto 2