



**AVVISO DI GARA PUBBLICA PER VENDITA, O LOCAZIONE DI BENE  
IMMOBILE DI PROPRIETÀ UNIVERSITARIA**

In esecuzione di Deliberati del Consiglio di amministrazione, **L'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BRESCIA** intende procedere all'alienazione, o locazione secondo criteri di evidenza pubblica, di un magazzino avente consistenza pari a 334 mq, posto al piano seminterrato di uno stabile sito in Brescia – via Rocca d'Anfo 27, ove sono anche presenti spazi di parcheggio. Il tutto meglio identificato sul piano catastale nei termini che seguono:

**Catasto fabbricati del Comune di Brescia, Sez. NCT, foglio 89, particella 262, sub. 17/18, cat.C/2.**

L'immobile, già oggetto di perizia da parte dell'Agenzia dell'Entrate, viene venduto o locato, a corpo, nello stato di fatto, di diritto e con la destinazione urbanistica, in cui si trova al momento della gara, libero da pesi, ipoteche, pignoramenti e/o altri vincoli passivi.

**È obbligo degli interessati concordare un sopralluogo** con il preposto ufficio universitario mentre è onere dei medesimi acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche condominiali, sul bene oggetto di vendita, o locazione.

**L'Università reputa prioritaria la vendita immobiliare, ivi compresa l'opzione di un frazionamento, per cui si procederà ad esaminare le richieste di locazione solo in caso di procedura di vendita andata deserta, o comunque non andata a buon fine, anche a seguito di attivazione di trattativa privata. L'eventuale interlocuzione sulla locazione non esclude a priori la formula del riscatto della proprietà.**

**In ogni caso la gestione dell'opzione procedurale alienazione/locazione è rimessa all'insindacabile giudizio dell'amministrazione.**

Si fa presente che le offerte pervenute non saranno in alcun modo ritenute vincolanti per la scrivente amministrazione e conseguentemente alcuna posizione di diritto, interesse, aspettativa giuridica e/o economica potrà essere avanzata da parte dei proponenti per il solo fatto di aver presentato la domanda, comprese eventuali istanze di rimborso dei costi di elaborazione dell'offerta. In alcun caso saranno previsti compensi o rimborsi, per domande pervenute da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla scorta di quanto sopra, l'Università degli studi di Brescia si riserva la facoltà di non selezionare alcuna proposta, di non dar seguito alla presente procedura, di escludere proposte in contrasto con il proprio interesse, di modificare, annullare o revocare l'avviso medesimo, di prorogarne la data, sospendere, o aggiornare le operazioni di gara, di trattenere le domande pervenute, garantendo il segreto d'ufficio sulla documentazione.



### A TAL FINE SI RENDE NOTO CHE

**IL PREZZO A BASE DI GARA PER L'ALIENAZIONE È DI € 154.500,00** diconsi (centocinquantaquattromilacinquecentoeuro), oltre IVA se dovuta

**IL PREZZO A BASE DI GARA PER LA LOCAZIONE È DI € 13.800,00 annui** diconsi (tredicimilaottocentoeuro), oltre IVA se dovuta

È consentita la partecipazione ad entrambe le procedure negoziali.

### CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI

L'immobile è rispondente alle vigenti normative in materia di urbanistica, edilizia, igiene, agibilità, disabilità, prevenzione antincendio e antinfortunistica; L'immobile è dotato di impianti tecnici (elettrico, idrico, riscaldamento e raffrescamento) conformi alle vigenti prescrizioni.

### PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà per mezzo di **offerte segrete** da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924; l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta, purché valida. Non saranno ammesse offerte al ribasso, **ma solo offerte pari alla base d'asta, o in aumento** e non si accettano offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato, o richiedenti opere di ristrutturazione a carico del venditore, o locatore. Nel caso di discordanza tra il prezzo offerto espresso in cifre e quello espresso in lettere si terrà conto di quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

In caso di presentazione di offerte uguali, gli offerenti verranno invitati a formulare **una nuova offerta segreta in aumento rispetto alla precedente**. Qualora alcuno degli offerenti decida di migliorare l'offerta, oppure in caso nuova parità tra le offerte medesime, si procederà ad estrazione a sorte.

Di tutte le operazioni di gara verrà redatto apposito verbale e previo accertamento di quanto, eventualmente, autocertificato in sede di presentazione dell'offerta.

L'aggiudicatario provvisorio deve ritenersi immediatamente vincolato, sin dal momento di chiusura della seduta pubblica di gara; l'offerta è valida ed irrevocabile per 180 (centottanta) giorni dalla scadenza dei termini di presentazione delle offerte. **Tutti gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte del Consiglio di amministrazione dell'Ateneo. recante l'aggiudicazione definitiva.**



La base di gara rimarrà al medesimo valore in caso di esperimento d' asta andato deserto. **La base di gara subirà una riduzione del 10% valore del bene immobile** in caso di secondo esperimento d'asta andato deserto. L'amministrazione banditrice effettuerà una trattativa privata con uno o più operatori interessati all'acquisto o alla locazione in caso di infruttuoso esperimento del terzo tentativo e con lo stesso importo fissato per il terzo esperimento d'asta.

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara:

#### **A) TUTTE LE PERSONE FISICHE CHE:**

1. siano in possesso della capacità di agire;
2. siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che non abbiano a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità, ovvero sentenze di interdizione, inabilitazione o fallimento e procedure analoghe e che non abbiano in corso a proprio carico i relativi procedimenti;
3. non siano sottoposte a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione delle misure di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa (non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui al D.lgs. 2011 n.159 e s.m.- cd. Codice delle leggi antimafia);
4. non abbiano commesso violazioni gravi definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse e contributi previdenziali;
5. non incorrano in alcuno degli speciali divieti di comprare stabiliti dall'art. 1471 del c.c.;

#### **B) TUTTE LE IMPRESE, LE SOCIETÀ, GLI ENTI E LE ASSOCIAZIONI/FONDAZIONI CHE:**

1. siano iscritti ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della provincia in cui hanno sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta;
2. non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo e in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite e che a carico delle medesime non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni; e che procedure del genere non si siano effettivamente verificate nel quinquennio anteriore alla data dell'avviso di gara né si trovino in stato di cessazione e/o di sospensione dell'attività ( sono fatte salve le deroghe e le eccezioni di cui D.lgs. 12 Gennaio 2019 n.14 cd. Codice della crisi di impresa e di insolvenza);
3. nei loro confronti non siano operative misure cautelari interdittive, ovvero di divieto di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 e s.m;
4. nei loro confronti non sia stata emanata sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale ex. Dlgs. 2011 n. 159,



corruzione, frode, riciclaggio, quale definiti dagli atti comunitari citati dall'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18;

**5.** non abbiano commesso violazioni gravi definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse e contributi previdenziali

**6.** il titolare, se trattasi di impresa individuale, tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza, tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice, tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di società, ente o associazione:

- non devono essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione delle misure, di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
- devono essere in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non devono incorrere in alcuno dei divieti speciali di comprare stabiliti dall'art. 1471 c.c.;

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da notaio, pena l'esclusione dalla gara:

Ai sensi della vigente normativa in materia di anticorruzione l'offerente dovrà attestare di non aver stipulato e/o attribuito, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di impiego pubblico, contratti di lavoro **o incarichi ad ex pubblici dipendenti che negli ultimi 3 anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto DELL'UNIVERSITÀ** nei confronti della controparte (cd . divieto di pantouflage, o "porta girevole").

Qualora in sede di controllo fosse accertata la non veridicità dei requisiti di ordine generale riposti nelle dichiarazioni richieste a persone fisiche ed enti, **il contratto non potrà essere stipulato, o se sottoscritto, verrà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 cod.civ.** Tutte le questioni controverse riferite alla sussistenza di tali requisiti verranno interpretate alla luce del D.lgs. 36/2023 e s.m. cd. Codice dei contratti pubblici. L'amministrazione si riserva la facoltà di designare quale contraente chi ha presentato la seconda offerta migliore, o di attivare nuova procedura, o di non rinnovare alcuna procedura.

### **MODALITA' E TERMINI DI PARTECIPAZIONE**

Il proponente dovrà far pervenire la domanda in lingua italiana, di cui al facsimile allegato, mediante Raccomandata del servizio postale o agenzia di recapito autorizzata, **entro martedì 30 GIUGNO 2026 ore 12.00**, termine perentorio a pena di esclusione. L'indirizzo di riferimento è il seguente:

**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BRESCIA – U.O.C. ARCHIVIO INFORMATICO  
E FLUSSI DOCUMENTALI – PIAZZA MERCATO 15 – 25123 BRESCIA.**

La domanda dovrà contenere, oltre all'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica e la seguente dicitura:



**DOCUMENTAZIONE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA  
PER ALIENAZIONE DI UN MAGAZZINO  
SITO IN BRESCIA – VIA ROCCA D’ANFO 27 –**

**OPPURE**

**DOCUMENTAZIONE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA  
PER LOCAZIONE DI UN MAGAZZINO  
SITO IN BRESCIA – VIA ROCCA D’ANFO 27 –**

Sarà presa in considerazione la domanda pervenuta da agenzie di intermediazione immobiliare, solo se recanti mandato specifico ed esclusivo da parte della proprietà. È garantito il segreto d’ufficio sulla documentazione pervenuta. Il plico cartaceo deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sul lembo di chiusura e recare all’esterno l’intestazione del mittente, l’indirizzo dello stesso, il codice fiscale, l’indirizzo PEC, l’indirizzo di posta elettronica, e la surrichiamata dicitura.

Il recapito tempestivo delle domande rimane in ogni caso a esclusivo rischio dei mittenti.

**MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

La domanda deve contenere due distinte buste idoneamente sigillate e controfirmate su lembi di chiusura.

**BUSTA N° 1** con la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**”, contenente, a pena l’esclusione dalla gara, la seguente documentazione, da prodursi solo in originale.

- a) Domanda di partecipazione all’asta con dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m., redatta utilizzando l’apposito modello (**Allegato 1**).
- b) **IN CASO DI COMPRAVENDITA** ricevuta attestante il deposito cauzionale infruttifero di **€ 15.450,00 (quindicimilaquattrocentocinquantaeuro - cifra in lettere)** pari al **10% del prezzo a base d’asta**, da effettuarsi alternativamente mediante assegno circolare non trasferibile, o fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con causale “*Deposito cauzionale per asta pubblica recante alienazione immobile*”.
- c) **IN CASO DI LOCAZIONE**, ricevuta attestante il deposito cauzionale non inferiore a tre (3) mensilità e pari a **€ 4.600,00 (quattromilaseicentoeuro- cifra in lettere)**, da effettuarsi alternativamente mediante assegno circolare non trasferibile, o fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con causale “*Deposito cauzionale per asta pubblica recante locazione immobile*”.



**BUSTA N° 2** con la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**"

Contenente, pena l'esclusione dalla gara, l'offerta economica redatta utilizzando l'allegato modello (**Allegato 2**) sottoscritta dalla persona fisica, o dal legale rappresentante della persona giuridica concorrente

All'offerta dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

**SOPRALLUOGO**

Per ragioni di semplificazione amministrativa **L'OBBLIGO DI SOPRALLUOGO** non vale per coloro che a vario titolo hanno espletato in precedenza tale adempimento.

**TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le parti si impegnano a trattare i dati personali, comuni e particolari, raccolti nell'esecuzione del contratto di locazione in modo lecito corretto e trasparente in conformità al Regolamento UE 679/2018 e al Codice per il trattamento dei dati personali, di cui al D.lgs. 196/2003 e s.m.. Per la lettura dell'informativa si rimette a quanto rappresentato sul sito internet dell'Ateneo nella rubrica "Protezione dati personali".

**CONTRATTO DI COMPRAVENDITA / DISPOSIZIONI VARIE**

Il contratto sarà stipulato mediante rogito notarile che dovrà aver luogo entro e non oltre 60 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese contrattuali e quelle inerenti al trasferimento della proprietà imposte e tasse, IVA, se dovuta, e quant' altro sono a carico dell'acquirente, il quale provvederà all'individuazione dello studio notarile.

In caso di rinuncia all'acquisto o mancato versamento del prezzo ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita, il concorrente verrà considerato decaduto dall'aggiudicazione e **L'UNIVERSITA' tratterrà, senza bisogno di diffida giudiziale, il deposito cauzionale a titolo di risarcimento**, ferma restando la possibilità di agire in giudizio per gli ulteriori danni patiti; in questo caso L' UNIVERSITA' si riserva la facoltà di aggiudicare al soggetto che segue in graduatoria.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà svincolata la cauzione nel termine di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione definitiva.

**L'aggiudicazione provvisoria** è immediatamente impegnativa e vincolante a tutti gli effetti di legge per il soggetto aggiudicatario; mentre l'Amministrazione resta



subordinata all'adozione del provvedimento di **aggiudicazione definitiva** e alla stipula del contratto di compravendita.

Ad avvenuta adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare un importo **di euro 30.900,00 (trentamilanovecentoeuro - cifra in lettere) pari al 20% dell'importo a base di gara** presso la Tesoreria dell'ente ed esibire ricevuta del versamento;

La parte acquirente si impegna a versare **il saldo della somma offerta** entro la data di stipula del contratto, di cui sopra.

Gli effetti traslativi della proprietà si produrranno soltanto nel momento della stipula del contratto di compravendita e comunque ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo d'acquisto. Le utenze (gas, luce, acqua, rifiuti) verranno ripartite a seconda dei consumi, dal momento della consegna dell'immobile, così come le spese condominiali.

In caso di particolare urgenza e dietro esplicita richiesta scritta, l'immissione nel possesso ed il conseguente utilizzo dell'immobile acquistato da parte dell'aggiudicatario potrà essere autorizzato anche in pendenza del trasferimento di proprietà. In tal caso, per tutto il tempo intercorrente tra l'immissione nel possesso e la stipula del rogito, verrà richiesta, all'aggiudicatario, assieme ad una dichiarazione di manleva, la stipula di specifica polizza per danni occorsi agli utilizzatori ed agli immobili.

Qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, l'UNIVERSITA' provvederà alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare alcun tipo di diritto o indennizzo.

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE / DISPOSIZIONI VARIE**

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e alcuna richiesta ulteriore, né di tipo materiale, né economico può essere avanzata al locatore. Ai sensi degli artt. 27 e 29 della L. 392/78 la durata della locazione non può essere inferiore a 6 anni e l'amministrazione banditrice si riserva, previo congruo preavviso, di non consentire il rinnovo qualora intenda riutilizzare l'immobile per finalità istituzionali. Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo in sede ISTAT. Le spese condominiali ordinarie sono a carico del conduttore, come le piccole manutenzioni di carattere ordinario. Il contratto declinerà e regolerà in via eventuale **l'opzione dell'affitto a riscatto**. Il conduttore diviene custode esclusivo dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c. e non sono ammessi accordi di sublocazione. L'UNIVERSITÀ SI RISERVA ALTRESÌ DI CHIEDERE ULTERIORI FORME DI GARANZIA DELL'ESATTO ADEMPIMENTO DELLA PRESTAZIONE DOVUTA. La stipula del contratto di locazione è comunque subordinata al buon esito della verifica delle dichiarazioni rese nella domanda. Qualora l'aspirante locatario intenda realizzare a proprie spese lavori edilizi deve convenirli con l'amministrazione, ivi compresi termini certi per il



compimento e per la consegna di certificati e dichiarazioni, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il contraente è altresì tenuto al rispetto dei Codici etici di Ateneo nei limiti della loro applicabilità ai terzi e che saranno a lui consegnati, per quanto comunque rinvenibili sul Portale dell'Università nella rubrica "Statuto e Regolamenti".

Non saranno prese in considerazione offerte per le seguenti attività:

- **Sexi shop**
- **Money transfer**
- **Phone center**
- **Centri massaggi**
- **Sale giochi**
- **Deposito di materiale infiammabile e qualsiasi altra attività contraria al buon costume e alla moralità pubblica o in aperta violazione di leggi e regolamenti e in ogni caso soggetta all'insindacabile giudizio dell'amministrazione.**

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento relativo alla procedura di gara e di aggiudicazione è il Dr. Cesare Amiconi – Uff. Gestione giuridica beni immobili Via Gramsci 17 - tel.030/2989250, email: [cesare.amiconi@unibs.it](mailto:cesare.amiconi@unibs.it)

L'immobile oggetto di alienazione o locazione e la pertinente documentazione (planimetria, visura catastale, perizia estimativa, fotografie), potrà essere oggetto di visione a seguito di appuntamento/contatto telefonico con il seguente ufficio SETTORE AES – UOC PROGETTAZIONE DI ATENEO E GESTIONE DI EDIFICI Ing. Francesco Bianchi – tel. 030 2989338 – email: [francesco.bianchi@unibs.it](mailto:francesco.bianchi@unibs.it)

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle leggi e ai vigenti regolamenti in materia.

LA DIRETTRICE GENERALE  
(Dott.ssa Monica Bonfardini)

*F.to digitalmente ex art. 24 D.Lgs 82/05*

Il Dirigente di Settore  
(Dr. Luigi Micello)

Il Responsabile di procedimento  
(Dr. Cesare Amiconi)