

GARDA UNO S.p.A.

BANDO PUBBLICO ALIENAZIONE TERRENO DI PROPRIETÀ

Data pubblicazione 24/11/2024

La società **Garda Uno S.p.A.** con sede in Padenghe sul Garda (BS), Via Italo Barbieri n.20, C.F. 87007530170 - P. IVA 00726790983 (d'ora in poi definita anche "Venditore")

premesse che

- **Garda Uno S.p.A.** è proprietaria di due terreni edificabili in Toscolano Maderno, precisamente:
 - o Terreno 1 – via Promontorio, mappali 6182 e 6183, foglio 20, C.C. Maderno;
 - o Terreno 2 – via Fantoni / via Sacerdoti, mappale 4877, foglio 9, C.C. Maderno;
- **Garda Uno S.p.A.** ha elaborato, per i terreni indicati, due distinti progetti preliminari che prevedono la possibilità di realizzare:
 - o **Terreno 1** - un edificio residenziale costituito da 8 unità immobiliari, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato;
 - o **Terreno 2** – n° 6 autorimesse semi-interrate;
- **Garda Uno S.p.A.**, con il presente Bando, intenderebbe alienare il **Terreno 1** sito in via Promontorio, mappali 6182 e 6183, foglio 20, C.C. Maderno, mediante procedura di selezione ad evidenza pubblica nel rispetto di regole di trasparenza, concorrenza ed imparzialità;
- **Garda Uno S.p.A.** intende svolgere una selezione che preveda la possibilità di presentare offerte di pari valore o in aumento rispetto al prezzo base come in seguito indicato;
- **Garda Uno S.p.A.** precisa che l'offerta dovrà considerare ed includere, da parte dell'azienda offerente, l'impegno e tutti gli oneri necessari alla realizzazione delle previste 6 autorimesse semi interrate sul **Terreno 2** di proprietà sito in via Fantoni / via Sacerdoti, mappale 4877, foglio 9, C.C. Maderno, come da Progetto e Computo metrico allegato al presente Bando;

tutto quanto sopra premezzo

viene indetta procedura di selezione ad evidenza pubblica, con le modalità di cui agli articoli 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2 del R.D. n. 827/1924, per la cessione del **Terreno 1** sito in via Promontorio, mappali 6182 e 6183, foglio 20, C.C. Maderno, come indicato nella premessa, per un importo non inferiore al prezzo base stabilito in **euro 650.000,00** (seicentocinquantamila/00) oltre iva al 22%; l'offerta deve considerare ed includere l'impegno e tutti gli oneri necessari alla realizzazione delle previste 6 autorimesse semi interrate sul **Terreno 2** di proprietà di Garda Uno sito in via Fantoni / via Sacerdoti, mappale 4877, foglio 9, C.C. Maderno, come da Progetto e Computo metrico allegato al presente Bando dell'importo di **euro 149.720,26** (centoquarantanovemila settecientoventi/26), oltre iva.

Si precisa che la presente procedura è esclusa dall'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e), del medesimo Codice. Il richiamo di norme del Codice all'interno del presente bando deve intendersi quale autovincolo di Garda Uno all'applicazione delle stesse e non quale totale applicazione di quanto disciplinato dal D.Lgs. 36/2023.

La vendita sarà effettuata previo esperimento di pubblico incanto mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso all'importo

posto a base d'asta e con le modalità di cui agli articoli 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2 del R.D. n. 827/1924.

Il presente bando costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c..

1 Requisiti di partecipazione.

1.1 I partecipanti debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) avere facoltà di contrattare con la Pubblica Amministrazione e non trovarsi, e non essersi trovati nell'ultimo quinquennio, in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, cessazione di attività o di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabiliti, ovvero di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali posizioni;
- b) non versare in stato di sospensione dell'attività commerciale e non essere destinatari di sanzioni interdittive (o di misure cautelari, anche ex d.lgs. n. 231/2001), che impediscano di contrattare con le Pubbliche Amministrazioni.

2 Selezione

2.1 I soggetti che intendono partecipare alla procedura, in possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo 1, devono presentare, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 16/12/2024**, un plico contenente tutti i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione;
- copia del presente bando, sottoscritto per accettazione in ogni pagina;
- copia dell'atto costitutivo del partecipante e visura camerale di data non antecedente al 30/09/2024;
- copia di valido documento di identità del sottoscrittore;
- originale di garanzia bancaria o assicurativa (fideiussione bancaria o assicurativa a prima chiamata) rilasciata da primario istituto di credito o compagnia nazionale a favore di Garda Uno S.p.A., avente durata **fino al 30/06/2025** e per un importo di Euro 100.000,00 (centomila/00) a titolo di caparra confirmatoria: detta garanzia sarà svincolata solo dopo la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione dei terreni.
La fideiussione o la polizza assicurativa dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta di Garda Uno S.p.A.;
- una garanzia provvisoria (originale di garanzia bancaria o assicurativa), come definita dall'art. 106 del Codice, pari al 2% dell'importo complessivo dei lavori per la realizzazione delle previste 6 autorimesse semi interrate sul Terreno 2 di proprietà di Garda Uno e precisamente di importo pari ad € 2.994,41, salvo quanto previsto all'art. 106, comma 8, del Codice. Ai sensi dell'art. 106, comma 6 del Codice, la garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. Sono fatti riconducibili all'affidatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali e la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula del contratto.

La garanzia fideiussoria dovrà:

- 1) contenere espressa menzione dell'oggetto (Lavori per la realizzazione delle previste 6 autorimesse semi interrato sul Terreno 2 di proprietà di Garda Uno sito in via Fantoni / via Sacerdoti, mappale 4877, foglio 9, C.C. Maderno) e del soggetto garantito (Garda Uno S.p.A.);
- 2) essere conforme allo schema tipo 1.1 per la garanzia fideiussoria provvisoria, approvato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- 3) avere validità per 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- 4) prevedere espressamente:
 - a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - b) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - c) la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
 - d) contenere l'impegno a rilasciare la garanzia definitiva, ove rilasciata dal medesimo garante;

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto secondo le misure e le modalità di cui all'art. 106, comma 8, del Codice.

Per fruire di dette riduzioni il concorrente segnala e documenta nell'offerta il possesso dei relativi requisiti fornendo copia dei certificati posseduti.

- offerta per l'acquisto del **Terreno 1** oltre agli oneri ed impegno necessari alla realizzazione di 6 autorimesse semi interrato sul **Terreno 2** di proprietà sito in via Fantoni / via Sacerdoti, mappale 4877, foglio 9, C.C. Maderno, come da Progetto e Computo metrico allegato al presente Bando. L'offerta dovrà essere presentata mediante l'apposito modulo predisposto da Garda uno S.p.A., disponibile sul sito istituzionale della società, www.gardauno.it. L'offerta dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso.

- 2.2 Il Plico dovrà essere chiuso e sigillato e portare all'esterno la dicitura "***Gara per la cessione del Terreno 1, sito in via via Promontorio, mappali 6182 e 6183, foglio 20, C.C. Maderno, di proprietà della società Garda Uno S.p.A.***", il nominativo e l'indirizzo del soggetto offerente.
- 2.3 Il termine di presentazione cui al punto 2.1 (**ore 12.00 del giorno 16/12/2024**) si intende riferito all'epoca del ricevimento del plico, essendo irrilevante la data di spedizione del medesimo.

3 Procedura di gara e aggiudicazione.

- 3.1 A seguito del ricevimento dei plichi Garda Uno S.p.A. procederà all'apertura dei medesimi ed all'esame della correttezza e completezza della documentazione inviata, procedendo ad aggiudicazione provvisoria. **Il prezzo di aggiudicazione provvisoria sarà quello più elevato.** L'aggiudicazione avverrà anche in caso di una sola offerta valida. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, Garda Uno S.p.A. procederà alla richiesta a tali concorrenti di un'offerta migliorativa, da presentarsi con le modalità tempestivamente comunicate. Tali operazioni saranno pubbliche e verranno effettuate presso la sede di Garda Uno S.p.A., e avverranno indicativamente **entro la fine del mese di gennaio 2025**. La data esatta di effettuazione delle operazioni di cui sopra verrà comunicata con 48 ore di anticipo mediante pubblicazione di specifico avviso sul sito istituzionale di Garda Uno S.p.A., www.gardauno.it.

- 3.2 L'esito della gara verrà comunicato in pari data a tutti i concorrenti ammessi, e sarà pubblicato sul sito istituzionale di Garda Uno S.p.A..
- 3.3 **L'aggiudicazione definitiva da parte dell'organo competente avverrà indicativamente entro il 31/01/2025** e verrà comunicata mediante pubblicazione di specifico avviso.

4 Cessione delle proprietà.

- 4.1 **Entro il 31/05/2025 verrà stipulato l'atto definitivo di cessione** a cura del Notaio prescelto dal Venditore. Il preavviso scritto del giorno e dell'ora della stipulazione sarà inviato entro i dieci giorni precedenti.
- 4.2 Contestualmente alla stipulazione dell'atto di cessione delle proprietà l'acquirente dovrà corrispondere l'intero prezzo a mezzo di assegni circolari intestati a Garda uno SpA. Il trasferimento ed il godimento delle proprietà avrà effetto tra le parti alla data di stipulazione dell'atto di cessione.
- 4.3 Tutte le spese e gli oneri fiscali conseguenti la cessione delle proprietà (fatti salvi quelli che per legge incombono sul solo Venditore) saranno a carico dell'acquirente.
- 4.4 Ove l'aggiudicatario rifiutasse di acquistare le proprietà o di pagarne il prezzo l'importo della caparra confirmatoria prodotta sarà trattenuto definitivamente dalla Garda Uno S.p.A. e si farà luogo a cessione al successivo miglior offerente.

5 Facoltà del Venditore.

- 5.1 Il Venditore avrà in ogni tempo, prima che sia stipulato l'atto notarile di cessione delle proprietà, la facoltà, esercitabile a suo esclusivo insindacabile giudizio e senza responsabilità di sorta, neppure di natura precontrattuale, di sospendere ovvero revocare la presente procedura.

6 Comunicazioni e documentazioni necessarie per lo svolgimento della procedura selettiva. Determinazioni del Venditore

- 6.1 Le dichiarazioni e le attestazioni previste dalle regole di cui sopra dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante del soggetto partecipante e da quelli di tutte le Imprese eventualmente associate.
- 6.2 Tutti i termini previsti dal presente bando ad onere degli offerenti si intendono perentori. Il recapito di ogni comunicazione rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. A tal proposito farà fede la data e l'ora di ricezione dell'ufficio protocollo di Garda Uno S.p.A. – Via Italo Barbieri 20 – 25080 Padenghe sul Garda (BS). Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.
- 6.3 Tutte le comunicazioni afferenti la presente procedura devono essere inviate al seguente indirizzo di posta certificata: protocollo@pec.gardauno.it all'attenzione del Responsabile Unico del Procedimento e Direttore Tecnico Operativo Massimiliano Faini.
- 6.4 La mancanza dei requisiti richiesti comporteranno l'esclusione dalla procedura.
- 6.5 Il Venditore, ove necessario, può richiedere chiarimenti e integrazioni inerenti la documentazione presentata.

- 6.6 Il Venditore si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e precisazioni in relazione alle offerte presentate e, nel caso, di disporre la regolarizzazione delle medesime entro un dato termine perentorio.

7 Foro competente.

- 7.1 Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente alla presente Procedura sarà esclusivamente competente il Foro di Brescia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa giurisdizione o competenza giudiziaria.

8 Informazioni.

- 8.1 Chiarimenti ed informazioni relativamente al presente Bando possono essere richiesti esclusivamente per iscritto, indirizzandoli al Responsabile del Procedimento Direttore Operativo Massimiliano Faini all'indirizzo mail di posta certificata protocollo@pec.gardauno.it e per conoscenza all'indirizzo mail di posta ordinaria massimiliano.faini@gardauno.it.
- 8.2 Il presente bando pubblico, i relativi allegati e i fascicoli tecnici che identificano le proprietà ed i rispettivi progetti edificatori predisposti sono pubblicati sul sito istituzionale di Garda Uno S.p.A. (www.gardauno.it).
- 8.3 Ciascun partecipante deve fornire, unitamente alla domanda di partecipazione, indicazione del/i nominativo/i e recapito/i (indirizzo, telefono, fax ed e-mail) di uno o più soggetti a cui rivolgersi per chiarimenti e integrazioni nonché per l'invio di comunicazioni.

9 Responsabile del procedimento.

- 9.1 Responsabile del Procedimento è il Direttore Operativo Massimiliano Faini reperibile ai seguenti indirizzi:

c/o: **Garda Uno S.p.A.**

Sede legale: *Via Italo Barbieri 20 – Padenghe sul Garda (BS) tel. 030 9995401*

e-mail: protocollo@pec.gardauno.it massimiliano.faini@gardauno.it

Forme di pubblicità.

- 10.1 Il presente bando è disponibile:
- **sul sito ufficiale della Società Garda Uno S.p.A. www.gardauno.it**, sezione fornitori, bandi di gara dalla data di emissione del medesimo;
 - **pubblicato per estratto in data 24/11/2024:**
 - o su due quotidiani a diffusione nella provincia di **Brescia**;
 - o su un quotidiano a diffusione nella provincia di **Mantova**;
 - o su un quotidiano a diffusione nella provincia di **Verona**;
 - o su un quotidiano a diffusione nella provincia di **Cremona**;
 - o su un quotidiano a diffusione nella provincia di **Bergamo**;
 - o su un quotidiano a diffusione Regionale **Lombardia**;
 - o su un quotidiano a diffusione Regionale **Veneto**;
 - **trasmissione dell'estratto del Bando ai seguenti indirizzi:**
 - o Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **Brescia**;
 - o Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **Mantova**;
 - o Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **Verona**;
 - o Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **Cremona**;

- Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **Bergamo**;
- **trasmissione dell'estratto del Bando ai seguenti indirizzi:**
 - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di **Brescia**;
 - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di **Mantova**;
 - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di **Verona**;
 - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di **Cremona**;
 - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di **Bergamo**;
- **trasmissione dell'estratto del Bando ai seguenti indirizzi:**
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di **Brescia**;
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di **Mantova**;
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di **Verona**;
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di **Cremona**;
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di **Bergamo**;
- **trasmissione dell'estratto del Bando ai seguenti indirizzi:**
 - **FIAIP** – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
 - **FIMAA** – Federazione Italiana Agenti Affari;
 - **AIR Italia** – Associazione Agenti Immobiliari Riuniti

11 Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche e integrazioni si provvede all'informativa di cui al comma 1 dello stesso articolo facendo presente che i dati personali forniti dai soggetti partecipanti saranno raccolti presso Garda Uno S.p.A. per le finalità inerenti la gestione della presente procedura.

12 Documentazione

- 12.1 Al presente bando sono allegati e parte integrante i seguenti documenti amministrativi e tecnici:
- Domanda di partecipazione;
 - Modello di offerta;
 - **Terreno 1** – via Promontorio, mappali 6182 e 6183, foglio 20, C.C. Maderno;
 - 1 Progetto preliminare 8 unità abitative.
 - **Terreno 2** – via Fantoni / via Sacerdoti, mappale 4877, foglio 9, C.C. Maderno;
 - 1 Copia completa progetto approvato;
 - 2 Progetto per la realizzazione di n° 6 autorimesse semi-interrate;
 - 3 Computo Metrico.

Padenghe sul Garda, data del protocollo

Garda Uno S.p.A.
 Il Responsabile del Procedimento
 Direttore Tecnico Operativo
 Massimiliano Faini