

Fondazione
Accademia di Belle Arti Tadini ONLUS
- Lovere -

AVVISO DI VENDITA

La Fondazione “*Accademia di Belle Arti Tadini O.N.L.U.S.*” (di seguito indicata anche: la Fondazione) con sede legale in Lovere (Bg) Piazza Giuseppe Garibaldi n. 5, tel. 035/962780, indirizzo mail segreteria@accademiataadini.it, indirizzo p.e.c. accademiataadini@pec.it, quale ente senza scopo di lucro e ai fini del perseguimento delle proprie finalità istituzionali ed accessorie

rende noto che

intende procedere all’alienazione, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuali, di una delle porzioni indicate nel prosieguo del presente avviso (sub specie di lotti alternativi oggetto di vendita) **dell’immobile di sua proprietà costituito da edificio “ex sede di Liceo Artistico”, noto anche come “Palazzo Zitti”, situato in Lovere, in fregio a Via Matteotti e Via Oprandi**, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 11, con i mappali nn.

387, subalterno 704, piano 3, cat. B/6, cl. U, sup. mq 482, r.c. € 444,82;

387, subalterno 703, piani 1 e 2, cat. B/6, cl. U, sup. mq 490+482, r.c. € 1.036,21.

Si precisa fin d’ora che l’edificio comprende anche un piano terra (inserito nel mappale 387, sub.703), che però non rientra nell’oggetto della vendita e resterà quindi di proprietà della Fondazione.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L’edificio di proprietà della Fondazione, visibile nella fotografia di seguito riportata, è situato nel centro storico di Lovere, in fregio a Via G. Matteotti e Via G. Oprandi e si eleva su quattro piani.

La costruzione dell’edificio, con originaria destinazione scolastica, risale agli anni 1971/72 ed è conseguente alla demolizione di un vecchio complesso di edifici rustici.

La nuova edificazione è stata realizzata su quattro piani, di cui il piano terra parzialmente interrato, occupando una superficie in pianta di circa 490 mq. Ogni piano ha un’altezza media di circa 3,25 mt.

La struttura, realizzata completamente ex novo in cemento armato, è in ottime condizioni, dotata di impianti a norma (l’impianto di riscaldamento è centralizzato a metano, recentemente rifatto con caratteristiche di alta efficienza energetica, la classe energetica dell’edificio è E), risulta attualmente libera e presenta una notevole elasticità di utilizzo, con possibile destinazione sia residenziale che di servizi.

Dal punto di vista urbanistico l’immobile è ricompreso dal P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Lovere nella “*Zona A, la Città Antica*” ed è disciplinato dagli articoli 1 e seguenti

delle N.T.A. del Piano delle Regole (in particolare dalla norma contenuta nell'art.18 NTA intitolata "EC, edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale" e dagli elaborati richiamati nell'art. 1 NTA).

L'elaborato "C.3 Tipologie e valori degli edifici nel centro storico" lo colloca esattamente nella categoria "Ar_Edifici residenziali destinati ad abitazione", in relazione alla quale l'art. 18 NTA, comma 3, stabilisce: "Per gli edifici moderni a carattere residenziale, le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per servizi e attrezzature (S). Sono inoltre ammesse altre destinazioni quali quelle di tipo direzionale (Pd), commerciale (Pc)".



Si segnala, per completezza, che l'edificio ha subito negli anni recenti un intervento di ristrutturazione al piano terra (vecchia palestra scolastica) per fare spazio al nuovo Atelier espositivo della Fondazione. Il recente intervento ha comportato anche la costruzione in seminterrato di un nuovo corpo di fabbrica esterno alla sagoma dell'originario fabbricato, con superficie coperta di circa 190 mq, in cui è stato collocato l'ingresso all'Atelier espositivo. Si conferma che questo piano terra-seminterrato non è oggetto del presente avviso di vendita, il quale riguarda soltanto i tre piani soprastanti che potranno essere venduti in base ai lotti alternativi e ai criteri di seguito indicati.

LOTTI ALTERNATIVI OGGETTO DELL'AVVISO DI VENDITA, PREZZI A BASE D'ASTA DI CIASCUN LOTTO E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO CHE VERRA' VENDUTO

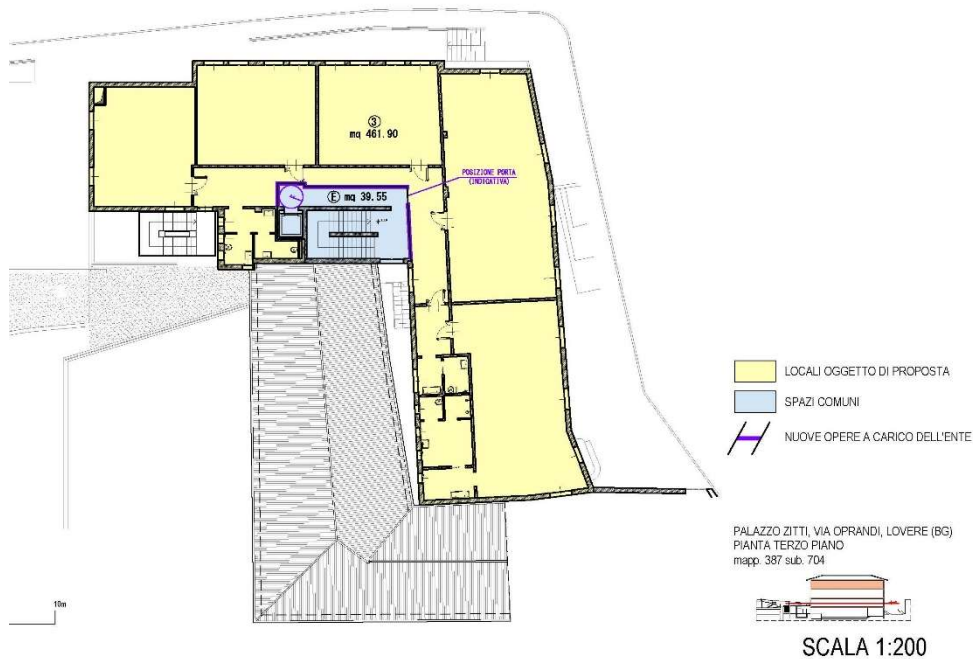
All'esito della gara la vendita avrà ad oggetto uno solo dei seguenti lotti, che verrà individuato in base ai criteri di seguito indicati.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate facendo riferimento a un solo lotto oppure dichiarando la disponibilità ad acquistare in via alternativa un lotto piuttosto che un altro (potendo arrivare anche a formulare un'offerta che prenda in considerazione tutti i lotti alternativi di seguito

indicati), indicando in tal caso il prezzo offerto per ciascun lotto alternativo.

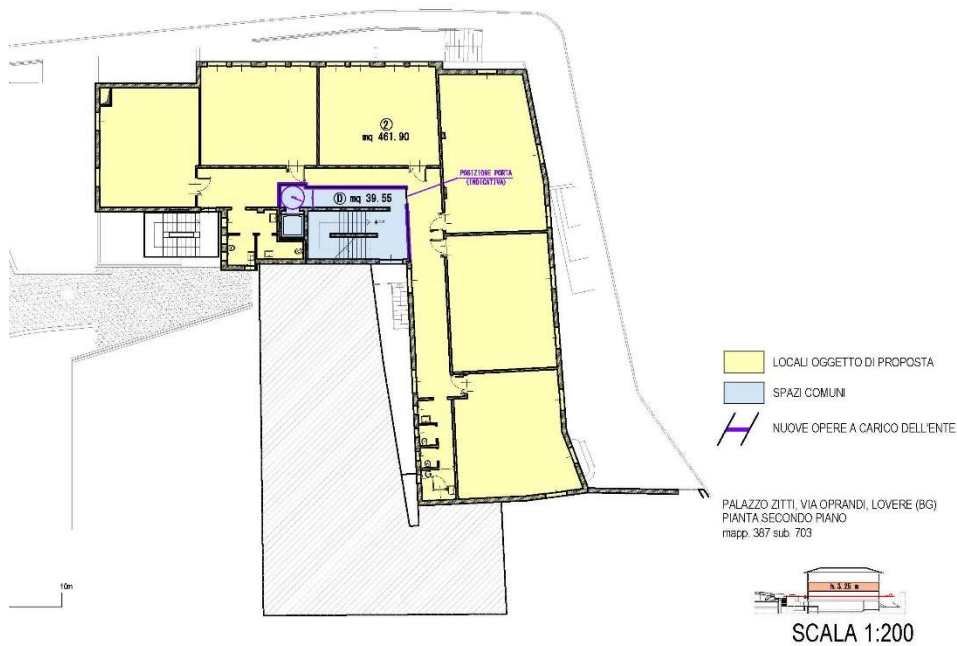
Ai fini della procedura l'immobile viene suddiviso nei seguenti lotti alternativi:

LOTTO 1 costituito dal terzo piano (ultimo piano) dell'edificio, che ha una superficie oggetto di vendita in proprietà esclusiva di circa 462 mq, oltre a una superficie di spazi destinati a rimanere comuni (scale, ascensore, atrio) di circa 40 mq, visibili nella planimetria sottoriportata.



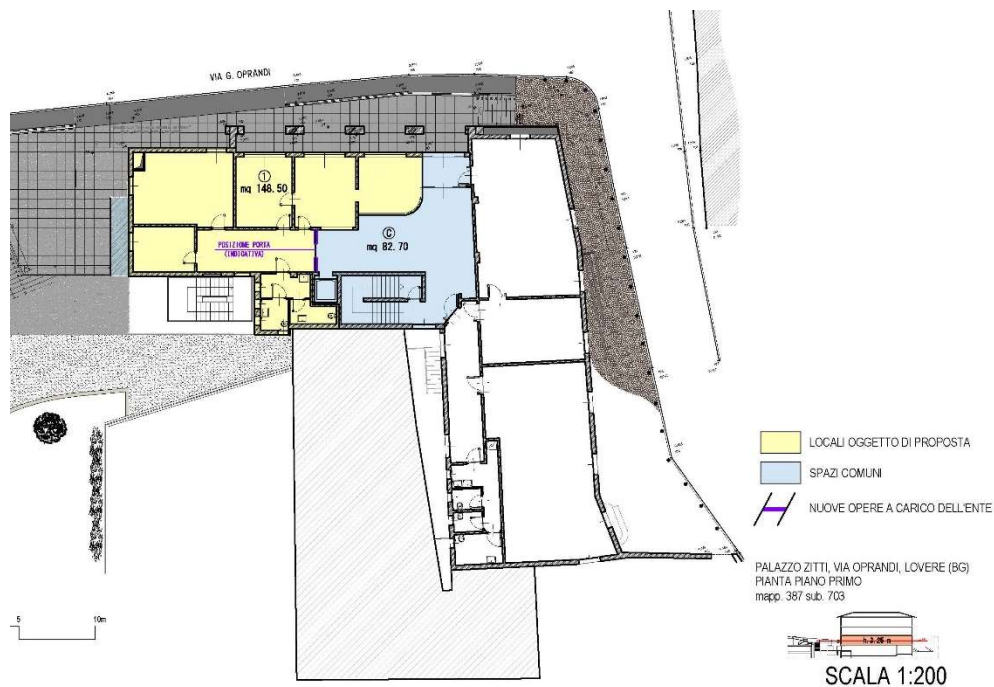
Prezzo a base d'asta per il lotto 1: Euro 1.050.000,00 (unmilioneecinquantamila/00).

LOTTO 2 costituito dal secondo piano (penultimo piano) dell'edificio, che ha una superficie oggetto di vendita in proprietà esclusiva di circa 462 mq, oltre a una superficie di spazi destinati a rimanere comuni (scale, ascensore, atrio) di circa 40 mq, visibili nella planimetria sottoriportata.



Prezzo a base d'asta per il lotto 2: Euro 968.000,00 (novecentosessantottomila/00).

LOTTO 3 costituito dal secondo piano dell'edificio (avente una superficie oggetto di vendita in proprietà esclusiva di circa 462 mq, oltre agli spazi destinati a rimanere comuni di circa 40 mq, visibili nella planimetria già riportata in calce al lotto 2) e da una porzione del primo piano oggetto di vendita in proprietà esclusiva di circa 148 mq (la superficie esatta sarà verificata in sede di frazionamento) visibile nella planimetria sottoriportata. Si precisa che l'atrio al primo piano, le scale l'ascensore e il cavedio saranno comuni.



Prezzo a base d'asta per il lotto 3: Euro 1.355.500,00 (unmilionetrecentocinquantacinquemila

cinquecento/00).

LOTTO 4 costituito dalla somma dei lotti 1 e 3, cioè comprendente il terzo piano dell'edificio (superficie in proprietà esclusiva di circa 462 mq), il secondo piano (superficie in proprietà esclusiva di circa 462 mq) e la porzione sopraindicata del primo piano di circa 148 mq in proprietà esclusiva (oltre agli spazi comuni già indicati).

Prezzo a base d'asta del lotto 4: € 2.405.500,00 (duemilioni quattrocentocinquemilacinquecento/00).

I lotti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Le eventuali operazioni di frazionamento o aggiornamento catastale dovranno avvenire prima della stipula del contratto di compravendita e gli oneri, connessi e conseguenti, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutti i lotti possono essere visitati dai soggetti potenzialmente interessati a presentare offerte, previo appuntamento da concordare con la Fondazione chiamando il numero telefonico 035 962780.

Criteri di individuazione del lotto oggetto di vendita

In ragione dei propri interessi e necessità, la Fondazione, nel caso venissero presentate offerte su tutti i lotti o comunque su più di un lotto, intende privilegiare la vendita del lotto di minore dimensione e, tra i due lotti di uguale dimensione (lotti 1 e 2), intende dare preferenza alla vendita del lotto 1. Per l'effetto:

- la presentazione di una o più offerte valide relative al lotto 1 (piano terzo dell'edificio) escluderà automaticamente la vendita dei lotti 2-3-4 (anche se su tali lotti fossero state presentate delle offerte);
- in assenza di offerte sul lotto 1 (piano terzo), la presentazione di una o più offerte valide relative al lotto 2 (piano secondo) escluderà automaticamente la vendita dei lotti 3-4;
- in assenza di offerte riguardanti i lotti 1 e 2, la presentazione di una o più offerte valide relative al lotto 3 escluderà automaticamente la vendita del lotto 4;
- la vendita del lotto 4 sarà possibile solo in assenza di offerte valide sui lotti 1-2-3.

Fermo quanto sopra, nel caso di presentazione di più offerte riguardanti lo stesso lotto l'aggiudicazione avverrà al concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a presentare offerte tutti i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, non siano sottoposti a fallimento o altre procedure concorsuali, non abbiano riportato condanne penali e siano in possesso degli ulteriori requisiti indicati nel modello di dichiarazione Allegato 2 del presente avviso, che viene pubblicato sul sito internet della Fondazione (<https://www.accademiadadini.it>), nonché reso disponibile presso la sede della Fondazione. Il predetto allegato può essere inoltre richiesto via e-mail al seguente indirizzo: segreteria@accademiadadini.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto ai prezzi a base d'asta dei singoli lotti. Eventuali offerte di importo inferiore saranno escluse.

2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello Allegato 1 del presente avviso di vendita, pubblicato sul sito internet della Fondazione <https://www.accademiadadini.it>, nonché disponibile presso la sede della Fondazione. Il predetto modello potrà essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: segreteria@accademiadadini.it.

3. Ai fini della partecipazione alla presente procedura i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, unitamente all'offerta di cui al punto precedente:

- a) la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Nel caso in cui il concorrente formulasse l'offerta in relazione a due o più lotti alternativi, la cauzione dovrà essere pari, pena l'esclusione dalla gara, al 10% del prezzo a base d'asta del lotto di maggior valore tra quelli oggetto dell'offerta.

La cauzione potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- fideiussione bancaria "a prima richiesta" e recante espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ., rilasciata da azienda di credito a ciò abilitata, con validità di almeno 180 giorni dalla data di apertura delle offerte;
- polizza assicurativa "a prima richiesta" e recante espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ., rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni e inserita nell'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data di apertura delle offerte;

- b) la dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 relativa alla situazione giuridica dell'offerente e al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara, redatta conformemente al modello Allegato 2 al presente avviso;

- c) informativa in materia di trattamento dei dati personali di cui all'Allegato 3 del presente avviso (anch'esso pubblicato sul sito internet della Fondazione, nonché disponibile presso la sua sede e richiedibile via e-mail all'indirizzo segreteria@accademiadadini.it), sottoscritto per presa visione e accettazione.

4. Non saranno ammesse offerte per procura o per persona da nominare.

5. Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura "*Avviso di vendita di Palazzo Zitti*" ed essere indirizzato alla sede della Fondazione "Accademia di Belle Arti Tadini O.N.L.U.S.", Piazza Giuseppe Garibaldi, 5 – 24065 Lovere (Bg).

Tale plico dovrà contenere al suo interno due buste chiuse, controfirmate sui lembi, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "*BUSTA A-DOCUMENTI*" e "*BUSTA B-OFFERTA*". Nella busta "A-DOCUMENTI" andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui ai punti 3.a, 3.b e 3.c.; nella busta "B-OFFERTA" dovrà essere inserito il modello di offerta "Allegato 1", sottoscritto a pena di esclusione dalla persona legittimata a presentare l'offerta.

6. Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato a mano presso la sede della Fondazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 (prova del deposito sarà fornita mediante rilascio di apposita ricevuta), ovvero recapitato a mezzo di raccomandata A/R alla sede della Fondazione, e dovrà in ogni caso pervenire **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno sabato 7 novembre 2020**, pena l'esclusione dalla procedura. La Fondazione non prenderà quindi in considerazione le offerte consegnate a mano oltre il termine sopraindicato, così come le offerte inviate per posta che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo. Per le offerte pervenute a mezzo posta farà fede il timbro di protocollo della Fondazione, recante la data e l'orario di ricevuta. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

7. Oltre a poter visitare l'immobile, è possibile prendere visione della documentazione inerente i beni in vendita presso la sede della Fondazione, previo appuntamento telefonico al numero 035 962780.

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nel tempo prescritto, il giorno **sabato 7 novembre 2020** alle ore 18,00, presso la sede della Fondazione, una Commissione composta da tre membri (il Presidente della Fondazione, e altri due componenti del Consiglio di amministrazione della Fondazione) procederà all'apertura pubblica dei plichi. Per ogni plico verrà dapprima aperta la busta "A-DOCUMENTAZIONE" e successivamente la busta "B-OFFERTA". In caso di mancanza o irregolarità dei documenti previsti dal presente avviso per la prima busta, il concorrente sarà automaticamente escluso dalla gara a prescindere dal prezzo che risulterà offerto nella seconda busta. La Commissione verificherà quindi la correttezza di tutte le offerte, individuando il lotto oggetto della vendita e il contraente che lo acquisterà sulla base dei criteri stabiliti nel presente avviso. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

2. Fermi i criteri di preferenza già indicati in relazione all'individuazione del lotto oggetto di vendita, il contraente sarà colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo base fissato per quel lotto dalla Fondazione.

3. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere), sarà valido quello più vantaggioso per la Fondazione.

4. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenisse una sola offerta valida, pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo di base.

5. In caso di partecipanti con parità di offerta per il lotto che, in base ai criteri di preferenza già indicati, risultasse individuato come oggetto di vendita, la Fondazione provvederà a convocare i medesimi a una nuova seduta della Commissione onde procedere tra loro a una gara al rialzo.

6. Il verbale di apertura delle buste, così come l'eventuale verbale successivo della gara al rialzo effettuata tra i migliori offerenti con parità di offerta, non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà pertanto procedere, successivamente, alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione.

8. Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si dà atto che l'immobile è gravato da ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario, precisando che il mutuo e la relativa ipoteca saranno estinti utilizzando l'incasso del prezzo di vendita (nella misura a ciò necessaria) e con atto di estinzione e cancellazione dell'ipoteca contestuale alla stipula dell'atto di compravendita e contenuto nel medesimo rogito. Le spese del rogito saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

9. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa, coerenze o per qualunque altra differenza. La Fondazione non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il rimborso spettante al compratore sarà limitato alla restituzione del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali indicate nel presente avviso (punto 6 del capitolo successivo). Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

10. Eventuali operazioni catastali e urbanistiche necessarie ai fini della stipula dell'atto di compravendita, ivi compreso l'eventuale frazionamento o aggiornamento delle planimetrie ai fini della relativa dichiarazione di conformità, saranno a totale carico e spese dell'aggiudicatario.

11. In riferimento a tutti gli impianti tecnologici esistenti negli immobili che saranno oggetto di aggiudicazione, ove dovesse risultare necessario un adeguamento degli impianti o il rilascio di dichiarazioni di conformità degli stessi alla normativa vigente, sarà l'aggiudicatario a provvedere, rinunciando a qualsiasi garanzia della parte alienante. Di tale eventuale onere si è tenuto conto in sede di determinazione dei prezzi a base di gara.

STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

1. La Fondazione, concluse le opportune verifiche, comunicherà al contraente designato l'esito della gara e relativa designazione.

2. La stipula del rogito di compravendita dovrà avvenire entro sessanta giorni dalla data in cui il contraente designato avrà ricevuto la comunicazione dell'esito della gara. Il rogito sarà stipulato tramite notaio di fiducia prescelto dallo stesso contraente il quale dovrà comunicare alla Fondazione con preavviso di almeno trenta giorni rispetto alla data del rogito, sia il nominativo del notaio prescelto che la data fissata per il rogito.

3. Il pagamento dell'intero prezzo di vendita avverrà a mezzo di assegni circolari intestati alla Fondazione; detti assegni, preventivamente depositati presso il notaio rogante con anticipo tale che consenta al medesimo o alla banca di fiducia della Fondazione di ottenere dalla banca emittente la dichiarazione scritta di "bene emissione", saranno consegnati in pagamento alla Fondazione contestualmente alla stipula del contratto di vendita e alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa consegnata a garanzia dell'offerta verrà trattenuta fino alla riscossione dell'intero prezzo di aggiudicazione, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto di garanzia all'azienda di credito o all'impresa di assicurazione emittente.

4. Si precisa che, in caso di esito negativo delle verifiche che la Fondazione riterrà di fare sulla veridicità delle dichiarazioni rese dal contraente designato (in particolare sul possesso dei requisiti di partecipazione alla gara di cui all'Allegato 2 del presente avviso), il contraente designato sarà

considerato decaduto da ogni diritto alla stipula del rogito e subirà, a titolo di penale, l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa consegnata a garanzia dell'offerta. Con riferimento a tale ipotesi, la Fondazione si riserva la facoltà di designare, quale nuovo contraente, il soggetto che avrà presentato la seconda offerta migliore oppure di attivare una nuova procedura.

5. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non provvedesse a indicare il notaio prescelto per il rogito oppure, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, ad insindacabile giudizio della Fondazione potrà venire dichiarato decaduto da ogni suo diritto e subirà, a titolo di penale, l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa consegnata a garanzia dell'offerta. Anche per tale evenienza, la Fondazione si riserva la facoltà di designare, quale nuovo contraente, il soggetto che avrà presentato la seconda offerta migliore oppure di attivare una nuova procedura.

6. Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari e a coloro che non saranno stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta. I costi per la partecipazione alla procedura sono e rimarranno per intero a carico degli stessi.

7. Le spese contrattuali e fiscali previste per legge o indicate dal presente avviso competono per intero all'acquirente.

DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente avviso non equivale a un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, né a una promessa al pubblico ex art. 1989 Cod. civ. o a una sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. D.Lgs. n. 58/1998 e pertanto non vincola la Fondazione alla vendita dei beni.

2. Il responsabile della procedura di gara a cui potranno essere richieste eventuali informazioni è il Presidente (tel. 348 7383024).

3. La Fondazione, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento EU 2016/679 come indicato nell'Allegato 3 "Informativa privacy".

4. Il presente avviso viene pubblicato integralmente sul sito della Fondazione (<https://www.accademiadadini.it>) e, per estratto, sui quotidiani L'Eco di Bergamo e Giornale di Brescia, nonché negli eventuali ulteriori modi che saranno ritenuti opportuni dalla Fondazione. La Fondazione si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul proprio sito internet.

5. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bergamo.

Lovere, 5 ottobre 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Roberto Forcella