

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDIMENTO NUMERO 25261/2023 R.G. G.I.P.

REGOLAMENTO D'ASTA

PER CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Ex artt. 27 e ss. L. 392/1978

LOTTO: CENTRO NATATORIO in Calci (PI) - Loc. La Gabella

"ICS HOUSE S.R.L." con sede in Milano piazza Pio XI n. 5, capitale sociale di euro 2.000.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 01828620508, (di seguito "ICS")

OFFRE IN LOCAZIONE

Centro Natatorio in Comune di Calci loc. La Gabella (Pisa) così censito al catasto:

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Quota
20	173		D/6			5.200 €	1/1
27	57	10					
27	91						
27	92	3					

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Quota
20	256	SEMINATIVO ARBORATO	02	140 mq	0,51/0,33	1/1
20	171	SEMINATIVO	01	4.910 mq	17,88/13,95	1/2
20	172	SEMINATIVO	02	700 mq	2,55/1,99	1/1
20	263	SEMINATIVO	01	4.620 mq	25,89/22,67	1/1

oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ della originaria particella 57 sub.2 (ingresso) in comune con la proprietà attigua anche se attualmente è stata erroneamente accatastata in altro mappale come meglio rappresentato nella planimetria allegata.

(di seguito l'"Immobile"),

nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, mediante l'acquisizione di libere offerte per canone di locazione annuo pari o superiori al prezzo base di **Euro 30.000,00** (trentamila virgola zero zero) oltre ad imposte di legge.

Allo stato attuale l'impianto non risulta essere utilizzabile né fruibile in quanto è necessaria un'opera di ripristino degli impianti asserviti al Centro Natatorio oltre che di un ammodernamento delle strutture non tecniche (area giardini, spogliatoi, etc.).

1. Le offerte di aggiudicazione del contratto di locazione dovranno essere irrevocabili, incondizionate e cauzionate con assegno circolare intestato a "ICS HOUSE S.R.L." per un importo pari al **25%** (venticinque per cento) del canone annuo posto a prezzo base d'asta e dovranno pervenire in busta chiusa con indicazione del lotto di riferimento presso lo Studio del notaio Monica Zara, sito in Milano, Corso Monforte, 48, 20122 Milano, in orario d'ufficio, con preavviso al n. 02-76316519 di telefono, **dalle ore 9.00 (nove) del giorno 10 marzo 2025 ed entro e non oltre le ore 12.30 (dodici e trenta) del giorno 11 marzo 2025.**

2. Non verranno prese in considerazione offerte formulate per persona da nominare.

Per essere ammessi all'asta i concorrenti devono dimostrare di aver prestato, esclusivamente mediante assegno circolare, una cauzione provvisoria pari al **25%** (venticinque per cento) del canone lordo annuo posto a base di gara. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto. Le cauzioni dei concorrenti non aggiudicatari vengono svincolate a seguito dell'emanazione dell'aggiudicazione.

Per essere ammessi all'asta i concorrenti, unitamente all'offerta come sopra previsto, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, come da modello allegato nella quale si attesti che:

- a) il concorrente ha preso visione di tutte le condizioni contenute nella documentazione relativa all'Immobile predisposta e consultabile presso ICS;
- b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di locazione, si è accertato delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene idoneo allo scopo cui intende destinarlo;
- c) il concorrente non ha controversie pendenti con ICS;
- d) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444

- c.p.p., per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- e) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla camera di commercio, il nominativo della/e persona/e designata/e a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di fallimento/liquidazione, liquidazione giudiziale o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento/liquidazione giudiziale e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è, altresì, in corso una procedura di dichiarazione di fallimento/liquidazione giudiziale, di amministrazione controllata o di concordato preventivo.

3. L'apertura delle buste avverrà in data 12 marzo 2025 alle ore 10:00 (dieci) presso lo studio del notaio Monica Zara in Milano (20122), Corso Monforte n. 48 e dove sarà ammessa la presenza di coloro i quali avranno formulato le offerte di concludere il contratto di locazione con le modalità sopra indicate.

Nel caso di pluralità di offerte di acquisto sarà immediatamente indetta un'asta al rialzo.

4. L'asta al rialzo avverrà partendo dalla base dell'offerta più alta ricevuta e si svilupperà tramite offerte verbali da parte degli offerenti presenti, le quali, per essere efficaci, dovranno avvenire mediante **rialzi minimi di euro 2.000,00** (duemila/00).

La prima offerta al rialzo, per essere valida, dovrà essere fatta entro 3 (tre) minuti dall'apertura della gara.

Le successive offerte al rialzo dovranno essere effettuate entro il minuto successivo all'offerta precedente. **La gara si concluderà in ogni caso entro le ore 12:00 (dodici)** del giorno stesso.

Di tale procedura verrà redatto apposito verbale.

5. L'Immobile sarà provvisoriamente aggiudicato in locazione al partecipante che avrà presentato l'offerta più alta in assenza di ulteriori rilanci entro il termine di conclusione della gara.

L'aggiudicazione in locazione diverrà definitiva una volta ottenuto parere dell'Esperto e l'autorizzazione del GIP della procedura.

6. Conclusa la procedura a tutti coloro che non risulteranno aggiudicatari, verranno contestualmente restituite le cauzioni versate.

7.1 L'immobile verrà concesso in locazione all'aggiudicatario, al canone annuo da lui offerto riportato nel verbale d'asta, oltre ad imposte di legge, mediante **contratto di locazione ai sensi degli**

artt. 27 e ss. L. 392/1978 da stipularsi entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'asta qui prevista, previo ottenimento del parere dell'Esperto e dell'autorizzazione del GIP di cui al punto 5 che precede,

7.2 ICS, a seguito dell'investimento da parte del conduttore per la messa in funzione degli impianti e ammodernamento dell'intera struttura, concederà all'aggiudicatario uno sconto del 50% del canone di locazione per i primi 6 (sei) anni di contratto.

Progetto elaborato dall'aggiudicatario dovrà avere il benessere di ICS; i costi, nessuno escluso, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo i costi di progettazione, i costi per le autorizzazioni necessarie, i costi per la Direzione Lavori, i costi per il Responsabile sulla Sicurezza e eventuali aggiornamenti catastali derivanti dal progetto, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Resta inteso che tutte le migliorie ed eventuali addizioni apportate dal conduttore al Centro Natatorio, al termine del contratto di locazione resteranno di proprietà del locatore - ICS - senza che il conduttore possa vantare alcun diritto e/o indennizzo per migliorie e/o addizioni realizzate. In caso di risoluzione anticipata del contratto da parte del conduttore per qualsivoglia evento prima della scadenza contrattuale, ICS si riserva il diritto di richiedere al conduttore gli importi concessi a titolo di sconto sul canone di locazione.

7.3 Qualora l'aggiudicatario non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il termine di cui al precedente comma 1, ICS, senza bisogno di messa in mora, può dichiarare decaduto l'aggiudicatario, incamerare la cauzione provvisoria e richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti, riservandosi di aggiudicare il contratto di locazione al secondo concorrente in graduatoria.

8.1 L'importo versato dall'aggiudicatario al momento dell'offerta di cui al punto 1) che precede verrà incamerato da ICS a titolo di acconto sul deposito cauzionale previsto nel contratto di locazione che verrà integrato per raggiungere l'importo di 3 mesi di canone; inoltre al momento della sottoscrizione del contratto di locazione l'aggiudicatario verserà ad ICS 3 mesi di canone con assegno circolari intestati a ICS HOUSE S.R.L.

8.2 Qualora l'aggiudicatario non versi la cauzione definitiva, e/o i tre mesi di canone anticipati, ICS, senza bisogno di messa in mora, può dichiarare decaduto l'aggiudicatario, incamerare la cauzione provvisoria e richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti. ICS si riserva di aggiudicare il contratto di locazione al secondo concorrente in graduatoria.

9. Le spese per la stipula e la registrazione del contratto di locazione saranno integralmente a carico della parte aggiudicataria conduttrice.

10. In sede di perfezionamento del contratto di locazione, ICS non rilascerà alcuna garanzia, ad eccezione delle garanzie dovute per legge chiarendo sin d'ora che l'immobile viene concesso in locazione nelle condizioni in cui l'aggiudicatario lo ha visionato e che dichiara espressamente di accettare senza riserva alcuna.

11. Qualunque interessato potrà richiedere di visionare l'Immobile mediante richiesta inviata all'indirizzo PEC della società: **immobiliare.calcisportsrl@legalmail.it**, oppure al sig. Alessandro Monaco all'indirizzo Email: **a.monaco@studioarcuri.com**.

Per informazioni rivolgersi agli indirizzi Email sopra indicati.

12. L'Organo Amministrativo di ICS si riserva la facoltà discrezionale di sospendere e/o revocare la procedura di vendita.