



AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA CAMERA DI
COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DELLA TOSCANA NORD OVEST SITO IN
LUCCA – VIA DEL GIARDINO BOTANICO 12

La Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Della Toscana Nord Ovest (d'ora innanzi "Camera di Commercio") in attuazione del "Piano triennale di investimento, annualità 2025-2027" approvato con Delibera Consiliare n. 4/2025

INDICE

Un'asta pubblica per la vendita di complesso immobiliare di proprietà camerale sito in Lucca, Via del Giardino Botanico 12, meglio descritto nel successivo articolo 2.

Il presente Bando costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Art. 1

AMMINISTRAZIONE CEDENTE

- Denominazione: Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord Ovest (di seguito, per brevità, anche Camera di Commercio)
- Sede legale: Viareggio (LU) Via Leonida Repaci 16
- Codice fiscale: 02627810464
- Sito internet istituzionale: www.tno.camcom.it
- Responsabile del Procedimento: Aurelio Pesci – aurelio.pesci@tno.camcom.it (Responsabile del Servizio Patrimonio sede di Lucca)
- Punti di contatto per il presente bando: Servizio Patrimonio - Sede di Lucca;
tel.: 0583.976.614 – 0583.976.668
- E-mail: patrimonio.lu@tno.camcom.it PEC: cameracommercio@pec.tno.camcom.it

Art. 2

OGGETTO DELL'ASTA

La presente procedura ha per oggetto l'alienazione di complesso immobiliare di proprietà camerale, situato nel centro storico di Lucca, in Via del Giardino Botanico 12, più precisamente compendio immobiliare già con destinazione scolastica (ex sede dell'Istituto professionale G. Giorgi), situato nel centro storico della città di Lucca, costituente un intero isolato tra quattro strade: Via del Giardino Botanico, Via San Nicolao, Via di Piaggia e Via dei Gelsetti.



L'intero fabbricato, in disuso da alcuni anni, è composto da più tipologie edilizie che ne costituiscono una particolarità nel centro storico di Lucca, e risulta composto da tre distinte porzioni e più precisamente il "Palazzo Storico" gli "Edifici laterali per aule" ed il "Capannone Centrale".

Risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, con i seguenti dati identificativi: Foglio 198 map. 248 sub. 2 e map. 249 (numeri graffiati) Categoria B/5, Classe 3a, Consistenza 23.527 mc Rendita € 21.871,17.

Al solo fine di una migliore identificazione nella mappa catastale, si precisa che la 1ª Sezione "Palazzo Storico" è interamente rappresentata dal mappale 248, mentre la 2ª Sezione "Edifici laterali per aule" e la 3ª Sezione "Capannone Centrale" sono ricomprese entrambe nel mappale 249.

Per una più ampia ed esaustiva descrizione del complesso immobiliare si rinvia all'allegato al presente avviso d'Asta denominato "relazione descrittiva".

Con nota 6451-P del 19/6/2025 pervenuta dalla "Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale – Segretariato Regionale per la Toscana" il compendio immobiliare oggetto della presente asta pubblica è stato dichiarato NON rientrante tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

L'immobile viene venduto in unico lotto, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative pertinenze, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, come visti e piaciuti dall'acquirente, il quale, con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta, integralmente, lo stato.

Art. 3 IMPORTO A BASE D'ASTA

La base d'asta dell'unico lotto costituito dalle tre porzioni sopra indicate, viene determinata in **€. 5.660.000** (cinquemilioniseicentosessantamila,00)

Art. 4 SOPRALLUOGO

Gli interessati potranno effettuare, previo appuntamento, un sopralluogo per visionare l'immobile oggetto della vendita. A tal fine è necessario inviare una richiesta scritta, a firma dell'interessato/legale rappresentante, via email al seguente indirizzo: patrimonio.lu@tno.camcom.it

La richiesta di sopralluogo dovrà indicare i dati del soggetto richiedente, il recapito telefonico, indirizzo e-mail, eventuale PEC.

Il Servizio Patrimonio di Lucca comunicherà, con un anticipo di almeno 5 giorni, la data di effettuazione del sopralluogo a tutti coloro che ne faranno richiesta.

Il termine per effettuare il sopralluogo è fissato al giorno **14/1/2026**



Art. 5

PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato nel presente bando, ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. e dell'art. 6 della legge 783/1908.

Il criterio di assegnazione è quello del prezzo più alto. Sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori alla base d'asta. Rialzo minimo di € 20.000,00 o multipli.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta. Non saranno ammesse offerte condizionate o incomplete, o espresse in modo indeterminato.

L'offerta presentata è vincolante e irrevocabile per il periodo di 180 giorni decorrenti dal termine ultimo di scadenza per la presentazione dell'offerta, mentre la Camera di Commercio rimarrà vincolata solo al momento della stipulazione del rogito.

L'aggiudicazione non costituisce, pertanto, accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

La Camera di Commercio, in qualunque momento, anche prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, e a proprio autonomo e insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere o revocare la presente procedura, senza che per ciò gli interessati all'acquisto possano avanzare o esercitare nei suoi confronti pretese di alcun genere, neppure a titolo risarcitorio.

Delle circostanze di cui sopra sarà data tempestiva informazione, tramite pubblicazione sul sito istituzionale, e, qualora la revoca intervenga prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, le buste saranno restituite nello stato di fatto in cui sono pervenute.

Non saranno ritenute valide, e perciò non verranno ammesse alla gara:

1. le offerte presentate oltre la scadenza per la presentazione delle offerte, qualunque sia la causa del ritardo;
2. le offerte presentate in plico o buste non regolarmente chiuse e qualora ciò comprometta la segretezza delle offerte stesse;
3. le offerte integrative e/o sostitutive di offerte già presentate;
4. le offerte inferiori al prezzo a base d'asta;
5. le offerte plurime, indeterminate, parziali, prive di prezzo;
6. Le offerte vincolate.

Art. 6

SOGGETTI ESCLUSI

Sono esclusi dalla presente procedura i soggetti:

- sottoposti a liquidazione giudiziale o che si trovino in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto



legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'articolo 124 del presente codice. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186-bis, comma 4, del regio decreto n. 267 del 1942 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali;

- nei confronti dei quali sia pendente un procedimento con pronuncia di sentenza di condanna passata in giudicato, o sia stato emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; é comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

- che si trovino in uno stato di interdizione giudiziale, legale (come l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione;

- nei cui confronti è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;

Art. 7

TERMINE DI SCADENZA E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare all'asta, i soggetti interessati devono presentare, a pena di esclusione, la documentazione indicata nel presente avviso entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 21 gennaio 2026** mediante busta chiusa sigillata da inviare o consegnare a:

"Camera di commercio Toscana Nord Ovest-Uffici di Lucca- Corte Campana 10- 55100 Lucca".

In caso di consegna a mano, il plico deve essere consegnato all'ufficio Protocollo (piano secondo) durante i seguenti orari: da lunedì a venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30.

In caso di consegna a mano dell'offerta, il personale addetto all'ufficio Protocollo rilascerà apposita ricevuta, nella quale saranno indicate la data e l'ora di ricevimento della stessa.

Al fine di verificare il rispetto del termine di presentazione delle offerte faranno fede data e ora apposte dall'Ufficio Protocollo della Camera di commercio.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per cause indipendenti dalla volontà del concorrente. Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro dell'Ufficio postale accettante. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Il plico contenente l'offerta, redatta in lingua italiana, recante all'esterno – oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente – la seguente indicazione: "Offerta d'acquisto per immobile in Lucca – Via del Giardino Botanico 12- NON APRIRE" dovrà essere idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente e dovrà contenere al suo interno i seguenti documenti:



a. Domanda di partecipazione in bollo nella forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al precedente art. 7, redatta utilizzando preferibilmente il modello allegato al presente Avviso (Allegato 1) o qualsiasi altro modello conforme ad esso e contenente tutti gli elementi e le informazioni del caso.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero, nel caso in cui l'offerente non sia persona fisica, dal suo legale rappresentante oppure da un delegato del legale rappresentante, munito di idonei poteri di firma ed essere corredata della fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del firmatario.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, la dichiarazione dovrà essere redatta e sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti.

b. Cauzione provvisoria, con validità di almeno 180 gg. dal termine per la presentazione delle offerte, corrispondente all'1% (uno per cento) del prezzo offerto.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente,

- mediante assegno circolare intestato alla Camera di Commercio della Toscana Nord Ovest;
- sotto forma di fideiussione in originale, bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. 58/1998;

La cauzione dovrà essere "a prima richiesta" e quindi prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del codice civile e dovrà essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Camera di commercio.

Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione, mentre per il soggetto aggiudicatario la cauzione sarà trattenuta fino ad avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto, come di seguito specificato.

Con l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà costituire deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto.

c. Offerta di acquisto (utilizzando l'Allegato 2 o altro modello comunque conforme ad esso), contenente l'indicazione del prezzo espresso in cifre ed in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero, nel caso in cui l'offerente non sia persona fisica, dal suo legale rappresentante oppure da un delegato del legale rappresentante, munito di idonei poteri di firma ed essere corredata della fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del firmatario.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti.

I documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

Art. 8

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno 23 gennaio 2026 alle ore 10:00 in seduta pubblica, che si terrà presso gli uffici di Lucca della Camera di commercio Toscana Nord Ovest, Corte Campana 10 – Piano II sala della Seta, il seggio di gara, constatata



la regolarità formale dei plichi pervenuti rispetto a quanto stabilito nel presente bando e la loro integrità, procederà alla verifica della documentazione presentata e alla pubblica lettura delle offerte economiche pervenute.

Sono ammessi alla seduta pubblica gli offerenti o loro procuratori, i legali rappresentanti delle società partecipanti o, in alternativa, persone munite di specifica delega conferita dai rispettivi rappresentanti legali, ovvero le persone fisiche che abbiano fatto richiesta di partecipare all'asta.

Nel caso di parità tra due o più offerte, che risultassero essere anche le offerte più alte, si inviteranno i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore, a formulare un'ulteriore offerta migliorativa, così come stabilito dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. In caso di ulteriore parità, si procederà allo stesso modo fino a ottenere il prezzo più elevato.

Nel caso non venissero presentate offerte migliorative, si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.

Al termine della seduta verrà formulata una proposta di aggiudicazione, di cui sarà redatto apposito verbale a cura del Responsabile del Procedimento, che individuerà i migliori offerenti come risultanti dall'apertura delle offerte.

La Camera si riserva la facoltà di procedere alla proposta di aggiudicazione anche nel caso sia presentata una sola offerta ritenuta valida.

L'aggiudicazione sarà disposta con provvedimento del Dirigente dell'Area Amministrazione Bilancio e Patrimonio, a conclusione dei controlli previsti per la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Se, entro il termine indicato nel presente documento, non saranno pervenute offerte, o se quelle pervenute risultino inammissibili o, comunque, affette da vizi che determinino l'esclusione, l'asta verrà dichiarata deserta.

La Camera si riserva la facoltà di sospendere o revocare la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio, senza conseguenza alcuna nei suoi confronti.

Art. 9

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il prezzo della compravendita, che dovrà essere integralmente versato alla Camera di Commercio, si intende al netto di ogni onere fiscale, in quanto tali oneri sono da considerarsi a carico esclusivo dell'acquirente.

L'entità del prezzo offerto ed aggiudicato non potrà subire diminuzione alcuna, avendone l'offerente ritenuto congruo il valore, in rapporto al bene in alienazione, così come conosciuto e considerato in ogni suo aspetto.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, comprese le spese notarili, accessorie, le imposte di registro e di bollo e quant'altro saranno interamente poste a carico dell'acquirente.



Art. 10

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO DI VENDITA

All'atto della stipulazione del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere la differenza tra l'importo totale dell'offerta ed il deposito cauzionale costituito a garanzia della medesima.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo pari alle spese dell'atto di trasferimento (ivi compresi i diritti di rogito), che saranno appositamente quantificate dal Notaio, nonché le altre spese e imposte comunque dovute ai sensi di legge.

Il prezzo di acquisto deve essere versato per intero entro la data di stipula del contratto di compravendita. Il pagamento deve essere effettuato a favore della Camera di Commercio Toscana Nord Ovest tramite pagamento PagoPa.

Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

La Camera di Commercio non riconosce provvigioni ad alcuno per la compravendita di cui alla presente asta, pertanto le spese di eventuali intermediari sono interamente a carico dell'acquirente.

Art. 11

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI VENDITA

La Camera di commercio comunicherà per iscritto all'aggiudicatario definitivo la data entro la quale dovrà avere luogo la stipulazione del contratto e le indicazioni per il pagamento del prezzo.

L'aggiudicatario sarà, contestualmente, invitato a indicare, entro il termine di 10 giorni dalla data di ricezione della predetta comunicazione, il nome del Notaio presso il quale intenda effettuare la stipulazione del contratto di vendita.

Qualora l'aggiudicatario non provveda nel termine di cui sopra, la Camera di commercio, previa comunicazione all'interessato, potrà considerare decaduta l'offerta e scorrere, conseguentemente, la relativa graduatoria aggiudicando al secondo miglior offerente.

In caso di rinuncia, o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine concordato, ovvero il termine massimo previsto per il rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento da parte della Camera di commercio della cauzione presentata.

Prima del rogito e su richiesta della Camera di commercio, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto. La mancata consegna di detta documentazione comporterà la decadenza dal diritto di acquisto e l'incameramento della cauzione.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c.

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese le spese notarili e le imposte, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Il termine per il rogito è fissato in 90 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso termine convenuto per scritto tra le parti.



Art. 12 PUBBLICAZIONE

Il presente bando è pubblicato integralmente, insieme con gli allegati, sul sito web istituzionale della Camera di commercio Toscana Nord Ovest all'indirizzo www.tno.camcom.it nella sezione Amministrazione trasparente, al seguente link <https://tno.camcom.it/avvisi-e-bandi-attuali>.

Sarà inoltre trasmesso per l'affissione o diffusione alla Regione Toscana, ai Comuni di Lucca e della Provincia di Lucca.

L'avviso sarà pubblicato, per estratto, anche sulla Gazzetta Ufficiale almeno 16 giorni prima della scadenza del bando ai sensi dell'art. 66 del RD 827/24.

Art. 13 TUTELA DATI PERSONALI

Per quanto concerne la tutela dei dati sensibili di cui agli articoli 13 e 14 del regolamento UE 2016/679 (R.G.P.D.), si specifica che il titolare del trattamento dei dati è la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord Ovest, che opererà secondo quanto previsto citato decreto legislativo, mentre il responsabile del trattamento è il Segretario Generale dell'Ente.

La raccolta dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'asta pubblica. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara. Il trattamento dei dati verrà attuato in modo da garantirne sicurezza e riservatezza, mediante strumentazione manuale e informatica idonea. La loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei e informatici, a norma delle vigenti disposizioni.

Con la partecipazione alla presente procedura i concorrenti acconsentono, automaticamente, al trattamento dei dati trasmessi.

L'informativa completa sul trattamento dati riferito al presente procedimento è reperibile sul sito internet della Camera di Commercio al seguente link: <https://tno.camcom.it/informativa-privacy-bandi-di-gara-e-contratti>

Art. 14 ALTRE INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI

La Camera di commercio si riserva di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dall'asta, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e, se del caso, la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le disposizioni di cui al presente bando.

La cessione di beni oggetto del presente bando, non costituisce cessione di beni agli effetti dell'IVA, in quanto effettuata da Ente pubblico nell'esercizio della propria attività istituzionale e non di impresa, ai sensi dell'art.



4 del D.P.R. n. 633/72.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente il Foro di Lucca.

Per tutto quanto non previsto dal presente bando si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. lgs. n. 82 del 7/3/2005 e s.m.i.