

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE MAGAZZINO,
E DELLE SUPERFICI ESTERNE DI PERTINENZA E ACCESSORIE
 sito nel Comune di Mezzocorona (TN), e parzialmente sul Comune Catastale di Grumo

1. PREMESSA

L'Ente Banditore, AIR S.p.A. – Società Benefit, esperisce un'asta pubblica con offerte segrete in aumento, per la vendita del compendio immobiliare di seguito descritto, in esecuzione della delibera d.d. 16.02.2026 n. 01/26 - 2 del Consiglio di Amministrazione.

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente avviso ed in conformità alle seguenti disposizioni normative, nel testo vigente al momento della pubblicazione del presente avviso: L.P. 19.07.1990, n. 23 e ss.mm. recante la "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento" e dal relativo Regolamento di attuazione adottato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg.

2. OGGETTO

Il complesso immobiliare oggetto della presente asta pubblica viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto (anche manutentivo e degli impianti tutti) in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli esistenti anche non noti e non trascritti e con esonero della parte venditrice da qualsiasi garanzia, tranne quelle previste in termini di legge.

Sono esclusi dalla valutazione gli impianti specifici e ogni altro contenuto presente all'interno degli immobili, inclusi gli arredi, le opere d'arte, le merci, i semilavorati, i prodotti finiti e in generale ogni altro bene non espressamente indicato.

Sono compresi eventuali oneri per la rimozione degli oggetti presenti nel fabbricato, oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. 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 e coerenze.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta è pari ad **euro 2.176.158,30** – (duemilionicentoseptantaseimilacentocinquantotto/30) al netto delle imposte dovute per legge.

La cessione dell'immobile, in quanto fabbricato strumentale, avverrà in regime di esenzione dall'Imposta sul Valore Aggiunto ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, fatta salva la facoltà della parte venditrice di optare per l'applicazione dell'IVA nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente. L'atto sarà soggetto all'imposta di bollo e all'imposta di registro in misura fissa, nonché alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di legge.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente asta è un capannone industriale adibito a magazzino, completo del relativo fondo pertinenziale, catastalmente identificati in:

- Magazzino aziendale – p.ed. 1077 in C.C. Mezzocorona;
- Magazzino – parte di p.ed. 896 in C.C. Mezzocorona (valutazione relativa alla sola parte di edificio adibito a magazzino, porzione di edificio adibito a cabina elettrica escluso dalla allegata perizia);
- Magazzino – p.ed. 971 in C.C. Mezzocorona;
- Parcheggio – p.f. 675/2 in C.C. Mezzocorona;
- Strada di accesso e parcheggi – p.f. 162/3 in C.C. Grumo.

Il complesso di edifici si trova in Località Fenice, area produttiva e agroindustriale, ubicata tra gli abitati di Mezzocorona e Grumo, a ridosso della S.S. 43 della Val di Non. Il complesso è accessibile sia da Via Tonale (S.S. 43) attraverso la p.f. 162/3 che dalla viabilità interna all'area produttiva, da Viale Fenice.

Il complesso è situato in un'area pianeggiante, in ottima posizione per quanto concerne i collegamenti stradali, data anche la vicinanza del casello autostradale di San Michele all'Adige – Mezzocorona, l'adiacente S.S. 43 della Val di Non ed una buona rete di collegamenti alla viabilità locale.

L'intero compendio immobiliare, ad esclusione della p.f. 162/3 in C.C. Grumo, ricade quindi nel prg vigente del Comune di Mezzocorona (approvato con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale nr 20 d.d. 9 agosto 2018) in "Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) esistenti – articolo 18".

Il compendio immobile è attualmente occupato dal proprietario AIR S.p.A. - Società Benefit, che lo utilizza quale magazzino strumentale alle proprie attività di servizio pubblico, fino alla data del trasferimento ad altro edificio, prevista **entro Mesi 32 (trentadue mesi)** dalla stipula del preliminare di compravendita che il soggetto banditore e l'aggiudicatario dell'asta stipuleranno in coerenza allo schema di contratto allegato (**allegato 1**).

Per la migliore descrizione del compendio si rinvia alla **Perizia di stima** appositamente redatta dal perito ing. Matteo Sommadossi, in data 10 gennaio 2026 – asseverata con verbale n. 305/2026 del 28/01/2026 presso l'ufficio del Giudice di Pace di Trento (**Allegato 1a**).

5. SOPRALLUOGO

È facoltà per gli interessati effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente bando. Il sopralluogo potrà essere effettuato dall'offerente o da un suo incaricato munito di delega. Per consentire una adeguata programmazione delle visite, sarà necessario contattare il Direttore Generale di AIR S.p.A. – Società Benefit Devis Paternoster previo appuntamento da richiedere esclusivamente via mail all'indirizzo **asta@airspa.it**.

6. REQUISITI

Sono ammesse a partecipare:

- le persone fisiche, a condizione di non avere riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi a condizione:

- di essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;
- di non avere in corso una procedura di cui al precedente alinea;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del d.lgs. n. 36 del 2023 non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Non sono ammesse forme associative prive di personalità giuridica, quali raggruppamenti temporanei o similari.

Non possono essere compratori all'asta pubblica, secondo quanto disposto dall'art. 1471 del Codice Civile: "(...)

1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;

2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;

3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;

4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile."

I consiglieri comunali, per costante interpretazione ed in applicazione dell'art. 77 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono da includere tra gli amministratori locali e pertanto non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura.

Non possono inoltre presentare offerta gli Amministratori, i componenti del Collegio Sindacale e i dipendenti dell'Ente Banditore, né i parenti in linea retta e collaterale fino al secondo grado, il coniuge e il convivente more uxorio dei predetti soggetti, né imprese o enti, in qualunque forma giuridica costituiti, riconducibili agli stessi soggetti.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara ciascun concorrente deve far pervenire la propria **domanda di partecipazione**, in carta semplice, secondo il modello predisposto, scegliendo fra quello relativo alle persone fisiche o quello relativo alle imprese (**Allegato 2a) o 2b)**), unitamente alla propria **offerta (Allegato 3)**,

entro le ore 12.00 del giorno 04.05.2026

a pena di esclusione dall'asta, in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, al seguente indirizzo:

AIR S.P.A. - Società Benefit
Via Milano, 10
38017 Mezzolombardo (TN)

Sull'esterno, oltre all'indirizzo del mittente, il plico deve riportare la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE MAGAZZINO"**

Il plico deve essere inoltrato esclusivamente in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale;
- mediante plico analogo inoltrato da corrieri specializzati, con allegata apposita ricevuta con l'indicazione della data e ora del ricevimento;
- mediante consegna a mano all'Ufficio segreteria di AIR S.p.A. sito in via Milano, 10 Mezzolombardo (TN) dalle ore 8,30 alle ore 12,00 dei giorni feriali escluso il sabato, fissando un appuntamento, telefonando alla segreteria al numero 0461/610600. Della consegna a mano sarà rilasciata ricevuta indicante l'ora e la data.

La spedizione o il trasporto del plico risultano ad esclusivo rischio del mittente. Il plico contenente l'offerta e gli altri documenti richiesti dovrà pervenire tassativamente entro la scadenza sopra indicata, a nulla rilevando la data di spedizione, ancorché attestata dal servizio postale. Non saranno ammessi offerenti i cui plichi perverranno dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

Fatte salve le cause di esclusione dall'asta espressamente previste dal bando e dalle leggi in materia, il Presidente del Seggio di gara può comunque disporre l'**esclusione** del concorrente dall'asta medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta, oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione, qualora esse determinino **incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta** stessa, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di **non integrità del plico** contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o oltre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte. La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dall'asta, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta dell'Ente Banditore entro i termini dallo stesso indicati.

Il plico dovrà contenere, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- 1) **domanda di partecipazione** all'asta redatta secondo lo schema allegato (**Allegato 2a)** oppure **2b)**);
- 2) cauzione per mancato o inesatto adempimento contrattuale pari a €. 20.000,00 (euro ventimila/00) mediante presentazione di polizza fidejussoria assicurativo o bancaria.

La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata da un'azienda di credito abilitata e deve riportare - oltre all'oggetto e all'importo - l'indicazione che la stessa ha validità fino alla data di stipulazione del contratto di compravendita.

La cauzione è trattenuta per il solo aggiudicatario, mentre per tutti gli altri concorrenti, l'Ente Banditore provvede alla restituzione della cauzione stessa non appena pervenuti all'aggiudicazione.

Si precisa sin d'ora che:

- qualora l'acquirente convocato per la stipulazione del contratto di compravendita non si presenti nel giorno e nell'ora stabiliti e sempre che ciò dipenda da causa a lui imputabile, oppure
- qualora dal procedimento di verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara emergano cause ostative alla stipulazione del medesimo contratto di compravendita a carico dell'aggiudicatario,

l'Ente Banditore procederà all'incameramento della cauzione depositata dall'aggiudicatario;

3) la **busta sigillata e controfirmata** sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, **contenente l'offerta economica** – redatta secondo il fac simile allegato (**Allegato 3**).

In particolare, l'offerta deve indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, che il concorrente è disposto a corrispondere per l'acquisto dell'immobile. In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è tenuto valido l'importo espresso in lettere. Tuttavia, qualora l'importo espresso in lettere discordi da quello espresso in cifre e tale discordanza sia dovuta a un errore materiale facilmente riconoscibile (ad esempio l'omissione del suffisso "mila") che crea una notevolissima sproporzione tra l'importo dell'offerta espresso in cifre (attendibile) e quello espresso in lettere (chiaramente errato), sarà ritenuto valido il valore dell'offerta espresso in cifre consentendo il proficuo svolgimento della gara.

Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al valore stimato dell'immobile indicato nel presente Avviso.

Nel caso di presentazione di più offerte dallo stesso concorrente è presa in considerazione unicamente l'ultima pervenuta.

8. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

L'asta si terrà in seduta aperta al pubblico

il giorno 05.05.2026 alle ore 10.00

presso la sede legale dell'Ente Banditore, sita in Via Milano nr. 10 – 38017 Mezzolombardo (TN)

Allo svolgimento della gara sono ammessi solo i soggetti autorizzati a impegnare legalmente l'offerente, ossia l'offerente stesso o i suoi legali rappresentanti o procuratori, sulla base di apposita documentazione che dovrà essere consegnata al Presidente del Seggio di gara.

L'eventuale spostamento della seduta pubblica sarà reso noto esclusivamente mediante pubblicazione sul sito dell'Ente Banditore - Sezione Servizi – Aste pubbliche, al seguente link: <https://www.airspa.it/Servizi/Aste-pubbliche>

L'aggiudicazione sarà disposta con il criterio del **prezzo più alto** in aumento rispetto al prezzo di stima posto a base d'asta. Non sono pertanto ammesse offerte in diminuzione o pari a tale importo.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente del Seggio di gara procede, nella stessa adunanza, a una gara tra gli stessi (che verranno invitati a riportare la nuova offerta su un foglio semplice, firmato e chiuso in una busta da consegnare al Presidente del Seggio di gara entro 30 minuti dall'ora indicata dal Presidente del Seggio medesimo). Il contratto viene aggiudicato al migliore offerente. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente o, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

N.B.: si precisa che l'Ente Banditore provvederà ad escludere tutti i concorrenti per i quali si accerti - sulla base di elementi univoci - che le rispettive offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. La verifica e l'eventuale esclusione sono disposte dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta

9. ULTERIORI INDICAZIONI RELATIVE ALL'OFFERTA E ALL'AGGIUDICAZIONE

La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, **mentre non vincola l'Ente Banditore**.

L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata alla verifica del possesso dei requisiti e dell'insussistenza di eventuali cause di esclusione. All'esito positivo di tali controlli, si procederà alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio di avvenuta aggiudicazione definitiva.

In caso di esito negativo delle verifiche, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria prestata. L'Ente Banditore si riserva in tal caso la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

L'aggiudicazione definitiva non avrà gli effetti del contratto di compravendita/preliminare di compravendita. AIR S.p.A. – Società Benefit comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del predetto contratto, che avverrà presso un notaio scelto dal contraente suddetto e comunicato ad AIR S.p.A. – Società Benefit con congruo anticipo. Tutte le spese contrattuali, fiscali e notarili sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario rimane vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita/preliminare di compravendita. Le offerte dei concorrenti non aggiudicatari sono vincolanti ed irrevocabili fino alla conclusione della procedura, comunque non oltre 80 giorni dalla presentazione.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita/preliminare di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria prestata.

Anche in tale evenienza, l'Ente Banditore si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

10. CONDIZIONI CONTRATTUALI

Le clausole da inserire nel contratto preliminare di compravendita saranno conformi alle condizioni di cui allo schema allegato. Le spese del preliminare di compravendita, di quello definitivo di vendita e loro conseguenti tutte sono a carico della parte promissaria acquirente.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito, l'imposta di registro, le spese relative alle regolarizzazioni e volture catastali nonché all'intavolazione ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto.

Il deposito della somma necessaria a fronteggiare tali spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario entro i termini che saranno allo stesso comunicati. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo, il deposito spese contrattuali o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, l'Ente Banditore, previa diffida ad adempiere entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della stessa, potrà aggiudicare la vendita ad altro partecipante all'asta che abbia offerto il prezzo più conveniente, impreviudicato il diritto al risarcimento del danno.

11. ULTERIORI INFORMAZIONI - QUESITI

Il presente avviso d'asta viene pubblicato sul sito dell'Ente Banditore al seguente link www.airspa.it, nonché, per estratto, su un quotidiano locale.

Ulteriori forme di pubblicità, quali inserzioni su stampa o siti online specializzati, social media e simili, possono essere disposte dall'Ente Banditore, a proprie spese.

Eventuali quesiti in ordine alla procedura potranno essere inoltrati, esclusivamente per iscritto, a mezzo posta elettronica certificata, al seguente indirizzo mail: asta@airspa.it. E' facoltà dell'Ente Banditore, a fronte di quesiti ritenuti di interesse generale, rendere pubbliche le risposte mediante pubblicazione delle stesse sul sito istituzionale al seguente link <https://www.airspa.it/Servizi/Aste-pubbliche>

12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali", del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione secondo quanto riportato nell'apposita scheda informativa allegata al presente avviso.

Del presente procedimento di gara è Responsabile il Direttore generale Devis Paternoster.

f.to Il Direttore Generale
di AIR S.p.A. – Società Benefit
Devis Paternoster

Allegati:

1. fac simile preliminare
- 1a) perizia di stima
- 2a) fac simile domanda di partecipazione (persona fisica)
- 2b) fac simile domanda partecipazione (impresa)
3. fac simile offerta
4. Informativa trattamento dati personali