

REGIONE DEL VENETO

Secondo avviso di gara mediante asta pubblica per alienazione immobiliare.

Art. 1 - OGGETTO

La Regione del Veneto, Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi, corrente in Venezia Fondamenta Santa Lucia 23, procede alla vendita, mediante asta pubblica, in conformità alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 810 del 4 giugno 2013 e n.1848 del 14 Ottobre 2014, dell'immobile sotto descritto di proprietà regionale, rientrante nell'elenco di cui al Piano delle Alienazioni e/o valorizzazioni ex art.16 della L.R. 7/2011, approvato dalla Giunta regionale con le Delibere n.108/CR del 18 ottobre 2011 e n.1848/2014, inserito nel patrimonio disponibile della Regione Veneto, giusta decreto del Direttore della Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi n. 198 del 05 Novembre 2014.

Art. 2 - *NORMATIVA APPLICABILE E DISCIPLINA DI RIFERIMENTO*

Il pubblico incanto si svolgerà secondo le procedure prescritte dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783, dal R.D. 17 maggio 1909, n. 454, dal R.D. 24 maggio 1924, n. 827, dalla Legge Regionale 4 febbraio 1980, n. 6, oltre che secondo quanto previsto dal presente avviso.

In particolare l'asta verrà esperita per mezzo di offerte segrete in rialzo sul prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dall'articolo 73, lett. c), dell'articolo 75, dell'articolo 76 e dell'articolo 77 del R.D. 24 maggio 1924, n. 827.

Trovano, inoltre, applicazione, i divieti speciali di comprare previsti dall'art.1471 c.c.

Art. 3 - *DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ALIENAZIONE*

Il bene oggetto del presente avviso d'asta è sito in **Verona, Via Belgio n.6**

I dati identificativi del bene e la sua destinazione vengono specificati nella scheda tecnica informativa allegata al presente avviso d'asta (**allegato A**) e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Art. 4 - *CONDIZIONI DI VENDITA*

Il bene oggetto di alienazione sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come è posseduto dalla Regione del Veneto, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

La Regione del Veneto garantisce la proprietà del bene oggetto di alienazione, la legittima provenienza e la libertà dello stesso da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

In ordine alla destinazione urbanistica dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico della Amministrazione Regionale. Gli interessati dovranno, pertanto, assumere le relative informazioni, direttamente presso gli uffici competenti delle Amministrazioni Comunali ove insiste il bene immobile oggetto del presente avviso d'asta pubblica.

La Regione del Veneto dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione e/o intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, alcun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto di compravendita all'esito della aggiudicazione.

Il bene potrà essere alienato a condizione del mantenimento, giusto parere vincolante del Consiglio Regionale del Veneto, recepito con la DGR 1848 del 14 Ottobre 2014, della destinazione d'uso ad attività formative: in tal senso l'offerente dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione di impegno al mantenimento di tale destinazione, nelle forme di cui all'art.5 del presente avviso.

Art. 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA*

e/o dichiarazioni dell'offerente o del titolare della società o del legale rappresentante

I partecipanti all'asta, che non rientrino tra i soggetti a cui è fatto divieto di comprare ex art.1471 c.c., dovranno presentare, con le modalità sotto specificate, **a pena di esclusione dalla gara**, la seguente documentazione:

1. quietanza comprovante l'avvenuto deposito cauzionale di cui al successivo art.8 del presente avviso;
2. idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione redatta secondo lo schema allegato al presente avviso d'asta, (**allegato B**), che viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione del presente avviso d'asta. La stessa, compilata in ogni sua parte, **a pena di esclusione** e debitamente sottoscritta, dovrà essere accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46,47 e 76 del DPR 445/2000, contenente, in particolare:
 1. attestazione di presa visione del complesso immobiliare oggetto d'asta, rilasciato dal Direttore della Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi, o suo delegato. Il sopralluogo è obbligatorio e dovrà essere effettuato secondo le modalità riportate nell'art.13 del presente avviso;
 2. dichiarazione che il concorrente è a conoscenza di tutti i vincoli dai quali l'immobile oggetto di alienazione risulta gravato;
 3. dichiarazione che il concorrente ha avuto cognizione delle condizioni contenute nell'avviso di gara, accettandone il contenuto;
 4. dichiarazione del concorrente di esonerare da ogni responsabilità l'Amministrazione Regionale per fatti non riconducibili all'Ente;
 5. dichiarazione del concorrente di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
 6. dichiarazione che il concorrente non ha riportato condanne penali e che non risulta essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e misure di prevenzione iscritte nel casellario giudiziario ai sensi della vigente normativa;
 7. dichiarazione che non ricorrono, nei confronti del concorrente, cause che determinino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che tale incapacità non riguardi anche amministratori e/o soci muniti di poteri di rappresentanza;
 8. (**per le società commerciali, cooperative e ditte individuali**) dichiarazione di essere iscritta alla CC.I.A.A. e di non trovarsi in alcuna situazione di esclusione dalla partecipazione alla gara (fallimento, liquidazione coatta, soggetto a sentenza passata in giudicato, ecc.) ai sensi dell'art. 38 comma 1 del D.Lgs n. 163/2006;
 9. (**per le società commerciali, cooperative e ditte individuali**) dichiarazione di non essere destinataria di provvedimenti giudiziari che applichino le sanzioni amministrative di cui al D.lgs 231/2001;
 10. dichiarazione che l'offerta presentata dal concorrente è presentata esclusivamente per proprio conto, senza alcuna forma di collegamento con altri partecipanti alla procedura di gara, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile;
 11. dichiarazione che il concorrente si impegna, a seguito dell'acquisto, a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile ad attività formative, giusto parere vincolante del Consiglio regionale del Veneto, recepito con la DGR 1848 del 14 Ottobre 2014;
 12. dichiarazione che il concorrente è consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dalla Amministrazione Regionale ai sensi dell'art.1456 del c.c.;
 13. dichiarazione che il concorrente risulta informato che, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento in essere;
 14. dichiarazione di elezione di domicilio;
3. l'eventuale procura in originale o in copia conforme;

La documentazione sopra elencata dovrà essere inserita in apposita busta, chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, controfirmata su tutti i lembi, recante all'esterno, in chiara evidenza, il nominativo dell'offerente e la seguente dicitura "documentazione amministrativa".

Fermo restando che la mancata presentazione della documentazione di cui sopra comporta l'esclusione dalla partecipazione alla gara, L'Amministrazione Regionale, in caso di irregolarità formali, non compromettenti la "par condicio" fra i soggetti concorrenti e nell'interesse dell'Amministrazione stessa, potrà invitare i concorrenti, a mezzo di opportuna comunicazione scritta, anche solo a mezzo fax, a completare o a fornire i chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Art. 6 - Offerta economica

I partecipanti all'asta dovranno presentare, **a pena di esclusione dalla gara**, la propria offerta economica che dovrà essere inserita in apposita busta, chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni; la busta dovrà essere controfirmata su tutti i lembi e recare, all'esterno, il nominativo dell'offerente e la dicitura "offerta economica".

L'offerta economica dovrà:

- essere stesa su carta legale;
- essere redatta in lingua italiana;
- indicare in lettere e in cifre il prezzo proposto (in caso di discordanza prevarrà l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale);
- essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal legale rappresentante;
- per le persone fisiche essere indicato il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale;
- per le persone giuridiche essere indicata la ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante.

Tali requisiti sono richiesti anche per le persone fisiche e le persone giuridiche estere.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né offerte condizionate.

Nell'ipotesi di offerte da parte di procuratore dovrà essere prodotto regolare ed autentico atto di procura speciale secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

Per facilitare la presentazione dell'offerta, i concorrenti potranno avvalersi del modello fac-simile, allegato al presente disciplinare (**Allegato C**), che dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilato in ogni sua parte e debitamente sottoscritto. Tale modello viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione dell'avviso d'asta.

L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile. La stessa è vincolante per l'offerente per il periodo indicato nell'avviso d'asta pubblica ovvero, in caso di mancata indicazione, **per centottanta giorni** decorrenti dalla data di scadenza del termine per la sua presentazione.

Art. 7 - FORMAZIONE DEL PLICO

La busta contenente l'offerta economica e quella contenente la documentazione amministrativa dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, in apposito plico, chiuso con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni; il plico dovrà essere controfirmato su tutti i lembi e recare all'esterno, in chiara evidenza, il nominativo dell'offerente nonché la seguente dicitura: "offerta per l'incanto pubblico per la vendita dell'immobile sito in Verona Via Belgio 6".

Il plico così formato dovrà essere trasmesso, **a pena di esclusione**, **alla Regione del Veneto - Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi - Palazzo della Regione - Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 VENEZIA, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27 Gennaio 2016**, mediante una delle seguenti modalità:

1. raccomandata a mezzo del Servizio Postale;
2. consegna a mezzo agenzia di recapito autorizzata;
3. consegna a mano.

Il recapito del plico, anche inviato a mezzo raccomandata a/r, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche per cause di forza maggiore, non giungesse a destinazione in tempo utile.

Non saranno, quindi, in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente. Tali plichi non verranno aperti, verranno considerati come non consegnati ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Art. 8 svolgimento DELL'ASTA

Valore a base d'asta

Il prezzo assunto a base d'asta corrisponde al valore di stima del bene oggetto di alienazione, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1°, della Legge 24.12.1908, n. 783, ed è fissato in **€ 2.040.000,00** (duemilioniqarantamilaeuro/zerocentesimi), tasse ed oneri di compravendita esclusi, secondo il valore della perizia di congruità redatta dalla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona in data 28 Aprile 2015

Cauzioni e garanzie richieste

Secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 783/1908 nonché dall'art. 30 del R.D. 454/1909 e dalla DGR 2118/2012, i concorrenti dovranno, a pena di esclusione dalla gara, effettuare preventivamente, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, pari al 5% dell'importo a base d'asta e quindi ammontante ad **€ 102.000,00** (centoduemilaeuro/zero centesimi).

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità:

1. in contanti mediante:

- ◆ versamento sul conto corrente postale n. 34439364 intestato a "Regione Veneto - Servizio Tesoreria S.Croce1187 VENEZIA- depositi cauzionali", indicando nella causale "cauzione per alienazione immobile sito in Verona Via Belgio 6 - DGR n. 1848/2014"

ovvero

- bonifico bancario a favore della "Regione Veneto - Servizio Tesoreria - depositi cauzionali" con le coordinate bancarie IT32D0200802017000100543833, indicando nella causale: "cauzione per alienazione immobile sito in Verona Via Belgio 6 - DGR n. 1848/2014"

2. mediante presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte e che preveda espressamente 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, nonché la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art.1957 del codice civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione regionale.

La presentazione di cauzione, fideiussione o polizza di importo inferiore a quello richiesto, o non aventi le caratteristiche richieste sarà causa di esclusione dalla gara.

La cauzione o la fideiussione/polizza saranno restituite ai soggetti offerenti **non aggiudicatari** entro sette giorni dalla richiesta di restituzione presentata all'Amministrazione regionale, ovvero, d'ufficio, entro trenta giorni dalla effettuazione dell'asta pubblica.

Al soggetto offerente risultato aggiudicatario la cauzione o la fideiussione/polizza saranno restituite all'atto di stipula del contratto di compravendita dell'immobile.

Procedura di Aggiudicazione

L'asta si terrà in seduta pubblica nelle forme di legge **e si svolgerà in data 29 Gennaio 2016 ad ore 10 presso la Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi - Palazzo della Regione - Piano IV Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 VENEZIA**

La Commissione preposta all'espletamento della procedura e nominata con decreto del Dirigente Regionale della Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi, procederà, dapprima, a verificare il corretto inoltro dei plichi ed ad aprire la busta A contenente la documentazione amministrativa verificando la presenza di tutta la documentazione richiesta e la correttezza formale della stessa, escludendo, in caso negativo, dalla procedura i concorrenti risultati non in regola.

Successivamente ammetterà i concorrenti risultati in regola con la documentazione amministrativa, alla fase successiva, consistente nella apertura della busta contenente l'offerta economica. Tale fase si svolgerà nella stessa giornata in seduta pubblica con l'obbligatoria presenza del concorrente o di altro soggetto dallo stesso delegato a parteciparvi, anche con riferimento alla eventuale presentazione di offerta migliorativa in sede di gara di rilancio di cui al comma successivo.

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata ad incanto unico e definitivo ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta valida più elevata, che dovrà comunque essere in aumento sul prezzo fissato a base d'asta.

Nel caso in cui due o più concorrenti presentassero la stessa offerta e queste risultassero le più elevate tra quelle presentate, si provvederà a dare avvio ad una Gara di Rilancio.

1. La Commissione data comunicazione delle offerte ammesse alla Gara di Rilancio, inviterà gli interessati, se presenti ad avanzare una offerta migliorativa rispetto a quella presentata. L'offerta migliorativa dovrà essere di importo minimo superiore del dieci per cento rispetto a quella presentata;
2. gli interessati avranno 15 minuti di tempo per presentare in busta chiusa l'offerta migliorativa sottoscritta da soggetto dotato di rappresentanza legale, o da un delegato munito di procura speciale in grado di impegnare l'offerente;
3. in caso di offerte migliorative di uguale importo, si procederà secondo la procedura di cui al punto 2 e con importo superiore libero sino all'identificazione dell'offerta migliorativa più elevata.

4. Qualora nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali fosse presente, ovvero non si riuscisse a raggiungere l'offerta migliorativa più elevata, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per la Regione del Veneto solo dopo l'approvazione degli atti relativi alla procedura di alienazione

In caso di infruttuoso esperimento d'asta, seguirà un terzo esperimento d'asta con ribasso del 10% del prezzo precedentemente posto a base di gara.

In caso di ulteriore infruttuoso esito del terzo esperimento d'asta, la procedura si intende conclusa e la Regione del Veneto, con provvedimento di Giunta Regionale potrà, in alternativa:

- Inserire il bene nell'ambito dei beni rientranti nel Piano delle Permute ai sensi dell'art.53 del D.lgs 163/2006;
- disporre la costituzione di un Fondo immobiliare comune (secondo quanto disposto dal D.L.201/2011 attraverso la partecipazione dell'Agenzia del Demanio, ovvero ai sensi di quanto disposto dall'art.58 della L.133/2008);
- dare avvio ad una procedura negoziata.

Pagamenti e penalità

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, a favore della Regione del Veneto, dovrà avvenire con le seguenti modalità:

1. il **30%** del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della comunicazione di approvazione degli atti di gara e di aggiudicazione dell'immobile posto a base di gara;
2. il **70%** del prezzo di aggiudicazione (dal quale sarà scorporato l'importo del deposito cauzionale che verrà incamerato), dovrà essere corrisposto all'atto della stipulazione del contratto che dovrà avvenire non oltre 90 (novanta) giorni dalla data del versamento della somma di cui al punto 1).

Il versamento dell'importo dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore della "Regione Veneto - Servizio Tesoreria" con le coordinate bancarie, IT41V0200802017000100537110 indicando nella causale: "alienazione immobile sito in Verona Via Belgio 6 - DGR n. 1848/2014";

In difetto del pagamento del prezzo o del versamento delle spese come sopra specificate ovvero della stipulazione del contratto entro il termine previsto, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale a titolo di penalità salvo i maggiori danni.

Altre spese

Tutte le spese, di registrazione e contrattuali, inerenti alla vendita ed alla consegna del bene saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Contratto

Salva diversa determinazione della Giunta Regionale, il contratto di compravendita dell'immobile verrà rogato, nella forma pubblica amministrativa, dall'Ufficiale Rogante della Regione del Veneto, entro 90 giorni dall'avvenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Art. 9 - PRELAZIONE LEGALE

Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, la Regione del Veneto, al termine della procedura ad evidenza pubblica e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con altre modalità previste dalla normativa fonte del diritto di prelazione o comunque dalla normativa vigente in materia di notificazioni, il bene al soggetto titolare ovvero ai soggetti titolari del diritto, i quali, salvo diversi termini e modalità espressamente stabiliti dalla legge o dalle leggi in materia, potranno esercitare il proprio diritto di prelazione entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata mediante dichiarazione scritta accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento.

Art. 10 - PUBBLICAZIONE

L'avviso d'asta, con i relativi allegati, sono scaricabili dal sito ufficiale della Regione del Veneto <http://www.regione.veneto.it/Bandi+Avvisi+Concorsi/Avvisi/>

Art. 11 -FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione dell'avviso di gara mediante asta pubblica qui disciplinato, si farà riferimento al Foro di Venezia.

Art. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Il Responsabile del procedimento è il Direttore della Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi della Regione del Veneto, avv. Gian Luigi Carrucciu.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 del D. Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti saranno trattati dall'Amministrazione Regionale per le finalità connesse all'espletamento della procedura di alienazione e la necessaria stipula del contratto di vendita.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione Regionale in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla legge.

Titolare del trattamento dei dati è il Direttore della Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi della Regione del Veneto, avv. Gian Luigi Carrucciu.

Art.13 - INFORMAZIONI VARIE

La documentazione amministrativa relativa al complesso immobiliare oggetto del presente avviso d'asta potrà essere visionata, con i limiti di legge, presso la Regione del Veneto - Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi - Palazzo della Regione - Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 VENEZIA.

Per prendere visione della documentazione agli atti d'ufficio, per concordare le visite allo stabilimento oggetto d'asta, per consegnare a mano il plico per la partecipazione alla gara, nonché per ulteriori informazioni è necessario contattare, preventivamente, la Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi della Regione del Veneto ai seguenti numeri telefonici tel. 041/2795213-0412794106, fax 041/2795212 e-mail demaniopatrimonio.sedi@regione.veneto.it, nell'osservanza del seguente orario di apertura al pubblico: 09.00-14.00.

Il Direttore Avv. Gian Luigi Carrucciu