

REGIONE DEL VENETO

Direzione Acquisti Affari Generali e Patrimonio. Avviso pubblico di trattativa privata per alienazione immobiliare. "Ex Stazione Di Troticoltura" Comune Di Belluno (BL).

ART. 1 - OGGETTO

La Regione del Veneto, Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio, corrente in Venezia Fondamenta Santa Lucia 23, procede alla vendita mediante trattativa privata, in conformità alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 339 del 24 marzo 2016 e n. 1440 del 12/09/2017, 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 la Delibera n.108/CR del 18 ottobre 2011 ed inserito nel patrimonio disponibile della Regione Veneto, giusta decreto del Direttore della Sezione Demanio, Patrimonio e Sedi n. 42 del 12 aprile 2012.

ART. 2 - NORMATIVA APPLICABILE E DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

La procedura si svolgerà secondo quanto previsto dall'art.10 dell'allegato A alla Deliberazione di Giunta Regionale n.339 del 24 marzo 2016.

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 denominato "ex Stazione di troticoltura" è sito in Comune di Belluno (BL), Località Fisterre, via Michele Cappellari n. 20 di, censito al foglio 46 particella 275, 276 e 277 subb. 1, 2 e 3.

Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica, che si estendono su terreno di mq. 3696.

Corpo A (piano terra) di mq. 46

Corpo B (ex incubatori - piano terra) di mq. 97

Corpo C tre piani di mq. 186 coperti (2 alloggi oltre ex itticoltura)

Il totale delle superficie utile è di mq. 535

I dati identificativi del bene e la sua destinazione vengono specificati nella scheda tecnica informativa allegata al presente avviso (**Allegato A3**) 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.

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.

L'acquirente subentra alla Regione del Veneto in tutti i diritti ed obblighi spettanti a quest'ultima rispetto all'immobile compravenduto.

Il bene è stato oggetto di tre avvisi di asta pubblica per alienazione immobiliare svoltisi nel rispetto delle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783, al R.D. 17 maggio 1909, n. 454, al R.D. 24 maggio 1924, n. 827 ed alla Legge Regionale 4

febbraio 1980, n. 6.

Gli avvisi d'asta sono andati tutti deserti, per cui sussistono i presupposti per adire la trattativa privata preceduta da avviso pubblico, ai sensi del succitato art.10 della DGR n. 339/2016, della DGR n. 121/2017, dell'art.16 della L.R. 7/2011, come modificato dall'art. 26 della L.R. n. 30/2016.

ART. 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
e/o dichiarazioni dell'offerente o del titolare della società o del legale rappresentante

I partecipanti alla trattativa, 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, (**Allegato A1**), che viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione del presente avviso. 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:
 - a. attestazione di presa visione del complesso immobiliare oggetto della trattativa, 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;
 - b. dichiarazione che il concorrente è a conoscenza di tutti i vincoli dai quali l'immobile oggetto di alienazione risulta gravato;
 - c. dichiarazione che il concorrente ha avuto cognizione delle condizioni contenute nell'avviso di gara, accettandone il contenuto;
 - d. dichiarazione del concorrente di esonerare da ogni responsabilità l'Amministrazione Regionale per fatti non riconducibili all'Ente;
 - e. 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;
 - f. 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;
 - g. 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;
 - h. (**per le società commerciali, cooperative e ditte individuali**) dichiarazione di essere iscritta alla CC.I.AA. 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. 80 comma 5 del D.Lgs n. 50/2016;
 - i. (**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 231/2002;
 - j. 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;
 - k. 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.;
 - l. 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;
 - m. 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 alla trattativa 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 avviso (**Allegato A2**), 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.

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

ART. 7 -TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 la trattativa privata per la vendita dell'immobile denominato "ex Stazione di tritocoltura" sito in Comune di Belluno (BL), Località Fisterre, via Michele Cappellari,20."

Il plico così formato dovrà essere trasmesso, **a pena di esclusione**, alla Regione del Veneto - Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio - Palazzo della Regione - Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 Venezia, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14/02/2018, 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 alla trattativa privata.

ART. 8 - SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA

Valore a base di trattativa

Il prezzo assunto a base di trattativa oggetto di alienazione, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1°, della Legge 24.12.1908, n. 783, è fissato in € **195.600,00** (**centonovantacinquemilaseicentoeuro/zerocentesimi**), tasse ed oneri di compravendita esclusi, secondo il valore della perizia redatta dalla Agenzia delle Entrate di Belluno, ridotto del 25%, come previsto dalla DGR n. 1440 del 12/09/2017.

Cauzioni e garanzie richieste

Secondo quanto previsto dalle DDGGRR n. 2118/2012 e n. 339/2016, i concorrenti dovranno, a pena di esclusione dalla gara, effettuare preventivamente, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, pari al 5% dell'importo di stima del bene summenzionato e quindi ammontante ad € **9.780,00** (**novemilasettecentottanta euro/zerocentesimi**).

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità:

in contanti mediante:

- **versamento sul conto corrente postale** n. 34439364 intestato a "Regione Veneto - Servizio Tesoreria S.Croce 1187 VENEZIA- depositi cauzionali", indicando nella causale "cauzione per alienazione immobile sito in Comune di Belluno, Località Fisterre, via Michele Cappellari n. 20 , denominato "ex Stazione di tritocoltura";

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 Comune di Belluno, Località Fisterre, via Michele Cappellari n. 20 , denominato "ex Stazione di tritocoltura"";
- **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 della trattativa privata.

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

La trattativa privata **si svolgerà in data 15/02/2018 ad ore 10.00 presso la Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio - Palazzo della Regione - Piano IV Fondamenta S. Lucia Cannaregio 23, 30121 VENEZIA.**

La Commissione preposta all'espletamento, ai sensi dell'art. 5 comma 6 dell'allegato A alla DGR 339/2016, procederà, dapprima, a verificare il corretto inoltro dei plichi e 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.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

In caso di parità delle offerte, qualora alla seduta di apertura delle offerte siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare immediatamente una sostitutiva offerta in aumento, compilando uno stampato fornito dall'Amministrazione regionale da inserirsi in una busta parimenti fornita dalla Regione del Veneto che dovrà essere restituita debitamente chiusa. Gli interessati dovranno presentare le eventuali nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora in sede di seduta pubblica manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno effettuato la stessa

migliore offerta, a tutti i ridetti soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o a mezzo di raccomandata A.R., di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine, comunque non superiore a 10 giorni, fissato dalla Regione del Veneto. Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure descritte nel presente paragrafo.

La Regione del Veneto, **dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, e dopo aver acquisito la dichiarazione di conformità dell'offerta al valore di pronto realizzo del bene**, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva. Entro 30 giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata.

La caparra sarà incamerata dall'Ente proprietario qualora l'aggiudicatario provvisorio si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dall'allegato A alla DGR 339/2016, gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non proceda al versamento del saldo, sarà dichiarato rinunciatario e il bene sarà aggiudicato sempre in via provvisoria all'eventuale soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.

La trattativa privata 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.

La Regione del Veneto sarà obbligata alla stipula del contratto di vendita solo all'esito della adozione dell'atto di aggiudicazione definitiva.

Pagamenti e penalità

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, a favore della Regione del Veneto, dovrà essere effettuato per intero, detratto quanto versato dall'acquirente a titolo di cauzione.

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 Comune di Belluno, Località Fisterre, via Michele Cappellari n. 20 , denominato "ex Stazione di triticoltura";

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.

ART. 9 - CONTRATTO DI VENDITA

Il Contratto di vendita di beni immobili di proprietà della Regione è stipulato dall'Ufficiale Rogante della Regione del Veneto.

Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.

Il contratto verrà stipulato, ai sensi dell'art.14 comma 2 dell'allegato A alla DGR 339/2016 entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine suindicato, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Ente proprietario tratterrà la caparra versata dall'interessato.

Il termine così indicato potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

ART. 10 - PUBBLICAZIONE

L'avviso pubblico, con i relativi allegati, sono scaricabili dal sito ufficiale della Regione del Veneto <http://bandi.regione.veneto.it/Public/Index>.

L'avviso verrà inoltre pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto ed all'Albo Pretorio del Comune di Belluno.

ART. 11 -FORO COMPETENTE

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

**ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI**

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore della Unità Organizzativa Patrimonio, Sedi e Demanio della Regione del Veneto, Arch. Carlo Canato.

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 Unità Organizzativa Patrimonio, Sedi e Demanio della Regione del Veneto, Arch. Carlo Canato.

ART. 13 - INFORMAZIONI VARIE

La documentazione amministrativa relativa al complesso immobiliare oggetto del presente avviso potrà essere visionata, con i limiti di legge, presso la Regione del Veneto - Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio - Palazzo della Regione - Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 VENEZIA.

Per prendere visione della documentazione agli atti d'ufficio, per concordare le visite al complesso immobiliare in oggetto, per consegnare a mano il plico per la partecipazione alla gara, nonché per ulteriori informazioni è necessario contattare la Unità Organizzativa Patrimonio e Sedi della Regione del Veneto preferibilmente via pec all'indirizzo: acquistiaaggpatrimonio@pec.regione.veneto.it; ovvero ai seguenti numeri telefonici tel. 041/2794106, fax 041/2795212, nell'osservanza del seguente orario di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 14.00.

Regione del Veneto Direzione Acquisti AA.GG. e Patrimonio
Il Direttore Avv. Giulia Tambato

(Avviso costituente parte integrante del decreto del Direttore della Direzione Acquisti Affari Generali e Patrimonio n. 462 del 16 ottobre 2017, pubblicato in parte seconda-sezione prima del presente Bollettino, *ndr*)