

REGIONE DEL VENETO

Direzione Acquisti Affari Generali e Patrimonio. Avviso di trattativa privata per alienazione immobiliare sito in Comune di Spinea - Via Forte Sirtori, 20.

AVVISO DI TRATTATIVA PRIVATA PER ALIENAZIONE IMMOBILIARE

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 alla deliberazione della Giunta Regionale n. 364/2017 e n.339 del 24 marzo 2016 dell'immobile descritto all'art. 3 del presente avviso sito in Comune di Spinea, di proprietà regionale, rientrante nell'elenco di cui al Piano delle Alienazioni e/o valorizzazioni ex art. 16 della L.R. n. 7/2011, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 1486/2012 inserito nel patrimonio disponibile della Regione del Veneto.

ART. 2 - NORMATIVA APPLICABILE E DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

La trattativa privata 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, dal regolamento approvato con DGR n. 339 del 24 marzo 2016, oltre che secondo quanto previsto dal presente avviso.

In particolare la trattativa privata verrà esperita per mezzo di offerte segrete in rialzo sul prezzo base indicato nell'avviso di trattativa privata, ai sensi dell'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 di trattativa privata è sito in Comune di Spinea Via Forte Sirtori, 20 .

I dati identificativi del bene e la sua destinazione vengono specificati nella scheda tecnica informativa allegata al presente avviso (**Allegato A4**) e nella perizia di stima (**Allegato A3**).

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, così 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 oggetto del presente avviso di trattativa privata.

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.

ART. 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

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

I partecipanti alla trattativa privata, 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. dichiarazione sostitutiva di certificazione redatta secondo lo schema allegato al presente avviso di trattativa privata, (**Allegato A1**), che viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione del presente avviso. La stessa, compilata in ogni sua parte debitamente sottoscritta, dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione, da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, e contenere:

1. attestazione di presa visione del complesso immobiliare oggetto di trattativa privata, rilasciata dal Direttore della Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio, o suo delegato. Il sopralluogo è obbligatorio e dovrà essere effettuato secondo le modalità riportate nell'art. 15 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.AA. e di non trovarsi in alcuna situazione di esclusione dalla partecipazione alla gara (fallimento, liquidazione coatta, soggetto a sentenza passata in giudicato, ecc.);
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 n. 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 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.;
12. 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;
13. dichiarazione di elezione di domicilio;

3. l'eventuale procura in originale o in copia conforme, secondo le modalità di cui all'art.81 R.D. n. 827/1924.

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 busta contenente tutta la documentazione di cui sopra comporta l'esclusione dalla partecipazione alla gara. L'Amministrazione regionale, in caso di irregolarità formali delle dichiarazioni, 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 pec o 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 inoltre 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:

1. essere stesa su carta resa legale;
2. essere redatta in lingua italiana;

3. indicare in lettere e in cifre il prezzo proposto (in caso di discordanza prevarrà l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale);
4. essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal legale rappresentante;
5. per le persone fisiche essere indicato il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale;
6. 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 di trattativa privata.

L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile. La stessa è vincolante per l'offerente per il periodo indicato nell'avviso di trattativa privata ovvero, in caso di mancata indicazione, **per centottanta giorni**.

ART. 7 - TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La busta contenente l'offerta economica e quella contenente 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 trattativa privata per la vendita dell'immobile sito in Comune di Spinea - Via Forte Sirtori 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 31/08/2017**, 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 DELLA TRATTATIVA

Valore a base di trattativa

Il prezzo assunto a base della trattativa privata corrisponde al valore di stima del bene oggetto di alienazione, secondo quanto previsto all'art. 3, comma 1, della legge 24.12.1908, n. 783, ed è fissato in € 85.400,00 (ottantacinquemilaquattrocentoeuro/zerocentesimi), secondo il valore della perizia di stima redatta dalla Agenzia delle Entrate di Venezia in data 26 aprile 2016 **decurtato del 25% come previsto dalla DGR 364/2017**; quindi **il prezzo a base della trattativa privata è fissato in € 64.050,00 (sessanta quattromila cinquanta euro / zero centesimi)**, tasse ed oneri di compravendita esclusi.

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 **€ 3.202,50 (tre mila duecento due euro / cinque 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. Croce 1187 Venezia - depositi cauzionali", indicando nella causale "cauzione per offerta per trattativa privata per la vendita dell'immobile sito in Comune di Spinea - Via Forte Sirtori 20".**

ovvero

- **bonifico bancario** a favore della **"Regione Veneto - Servizio Tesoreria - depositi cauzionali" con le coordinate bancarie IT32D0200802017000100543833, indicando nella causale: "cauzione per trattativa privata per la vendita dell'immobile sito in Comune di Spinea - Via Forte Sirtori 20".**

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 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 terrà in seduta pubblica nelle forme di legge e **si svolgerà in data 01/09/2017 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 della procedura, che sarà nominata con decreto del Dirigente Regionale della Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio, procederà, dapprima a verificare il corretto inoltro dei plichi ed ad aprire la busta 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 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 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 e da inserirsi in una busta parimenti fornita dall'Ente stesso, 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. o altre forme scelte dall'Amministrazione Regionale, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine, comunque non superiore a 10 giorni, fissato dall'Ente proprietario. 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 stabilite nel presente paragrafo.

La Regione del Veneto, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha presentato la migliore offerta, l'aggiudicazione in via definitiva.

Entro trenta giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo a 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 n. 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.

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.

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

Laddove la trattativa privata dovesse andare deserta, la presa atto di trattativa deserta sarà reperibile al seguente indirizzo del sito internet della Regione del Veneto: [http: www.regione.veneto.it/web/affari-general/](http://www.regione.veneto.it/web/affari-general/)

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: **"Trattativa privata per la vendita dell'immobile sito in Comune di Spinea - Via Forte Sirtori 20"**;

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 n. 339/2016 entro 90 (novanta) 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 - PRELAZIONE LEGALE

Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale o contrattuale, la Regione del Veneto, al termine della procedura ad evidenza pubblica e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, ai sensi dell'art.7 del succitato allegato A alla DGR n. 339/2016, 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 60 giorni dal ricevimento della raccomandata mediante dichiarazione scritta accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento e versamento di una somma pari al 20% (venti percento) del prezzo, a titolo di anticipazione.

ART. 11 - PUBBLICAZIONE

L'avviso di trattativa privata, con i relativi allegati, sono scaricabili dal sito ufficiale della Regione del Veneto, alla sezione bandi, avvisi, concorsi: <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 Spinea (Ve).

ART. 12 - 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. 13 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore della Unità Organizzativa Patrimonio e Sedi 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. 14 - 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 - 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 oggetto di trattativa privata, 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 - 4108 - 5087, nell'osservanza del seguente orario di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 14.00.

Venezia,

Il Direttore Avv. Giulia Tambato

(Avviso costituente parte integrante del decreto del Direttore della Direzione Acquisti Affari Generali e Patrimonio n. 197 del 10 maggio 2017, pubblicato in parte seconda-sezione prima del presente Bollettino, *ndr*)