



U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali

Direttore ing. Luca Avesani
Via Poloni n. 17 – 37122 Verona
Tel. 0458075812 – Fax 0458075820

U.O.S. Gestione Giuridica

U.O.S. Ingegneria Clinica

U.O.S. Manutenzione Strutture

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE DELL'ULSS 9 SCALIGERA PROCEDURA APERTA

Come da Deliberazione del Direttore Generale N. 730 del 16/06/2026

RENDE NOTO

**CHE L'AZIENDA ULSS 9 SCALIGERA PROCEDERÀ ALL'ALIENAZIONE DEL SEGUENTE
BENE IMMOBILE MEDIANTE ASTA PUBBLICA:**

UBICAZIONE: Soave (VR) Via Solero, 2

CATASTO FABBRICATI: Foglio 24, Mappale n. 954

Categoria catastale B/2 - Consistenza mc 14.680 – Superficie catastale mq 4.588

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: Z.T.O. "Fb - aree per attrezzature di interesse comune"

IMPORTO A BASE D'ASTA: Euro 3.724.000,00 (tremilionisettecentoventiquattromila/00).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura è sito in Soave (VR), Via Solero n. 2, ed è costituito da un fabbricato a pianta pressoché rettangolare, articolato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), dotato di area pertinenziale esterna adibita a verde, cortile e parcheggi interni, con ingresso carrabile autonomo.

Il bene, di proprietà dell'Azienda ULSS 9 Scaligera, è attualmente destinato a "Centro Servizi per Anziani" ed è concesso al Comune di Soave, che ne ha affidato la gestione dei servizi socio-assistenziali alla Fondazione Oasi "Opere di Assistenza e Servizi Integrati" di San Bonifacio (VR).

La destinazione d'uso e la conduzione del servizio socio-sanitario dovranno essere mantenute inalterate, in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale vigente (L.R. 22/2002) e dalle prescrizioni della presente procedura.



Ulteriori elementi relativi alle caratteristiche tecniche, catastali e urbanistico-edilizie dell'immobile sono contenuti nella perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2024, acquisita agli atti e consultabile presso l'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'ULSS 9 Scaligera, Via Poloni n. 17, Verona.

STATO DEL BENE

L'immobile è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, nonché con tutti i diritti e obblighi inerenti.

La descrizione tecnico-catastale e urbanistico-edilizia risulta dalla perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona in data 08/05/2024, acquisita agli atti della procedura.

VINCOLO DI DESTINAZIONE

La vendita è subordinata al mantenimento permanente del vincolo di destinazione socio-sanitaria dell'immobile, secondo le prescrizioni della Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) della Regione del Veneto.

Il relativo vincolo sarà inserito nel contratto di compravendita e oggetto di apposita clausola da trascriversi nei registri immobiliari.

BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è pari ad € **3.724.000,00** (tremilionisettecentoventiquattromila/00).

PROCEDURA DI GARA

L'Asta si svolgerà con le modalità di cui agli artt. 73, lett. c), e 76 del vigente regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. n. 827 del 23/05/1924), tenuto altresì conto della normativa regionale vigente in materia di alienazione di beni immobili di proprietà della Regione o di enti diversi dalla Regione, di cui alla L.R. 7/2011 e alla D.G.R. n. 339/2016, Allegato A, a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara.

L'ULSS 9 Scaligera si riserva, a suo insindacabile giudizio, di revocare la presente procedura per sopravvenute esigenze e valutazioni di pubblico interesse. In questo caso restituirà il deposito cauzionale di cui oltre.

Rispondendo al presente Avviso si dichiara espressamente di accettare tale condizione, rinunciando a qualsivoglia pretesa presente e futura sia per il fatto di avere presentato offerta e sia per effetto della mancata vendita.

**CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore della migliore offerta in aumento sul prezzo fissato a base di gara e avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida.

In caso di presentazione di offerte uguali, l'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 77 del suddetto R.D. 827/1924, come tra l'altro indicato anche dall'art. 6 c. 3, allegato A, della DGR 339/2016.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifra e quella in lettere si considera valida quella più vantaggiosa per l'amministrazione.

ESITI DELLA PROCEDURA

Se non dovessero pervenire offerte, ovvero se nessuna offerta dovesse rivelarsi ammissibile, l'asta sarà dichiarata deserta.

Nel caso di prima seduta dichiarata deserta, è prevista un secondo esperimento di gara a distanza di almeno 15 giorni.

Qualora i primi due esperimenti della procedura di asta pubblica vadano entrambi deserti, si potrà disporre un ulteriore esperimento di gara con riduzione del prezzo di alienazione non superiore al 10% del valore posto a base d'asta, da esperirsi anche in forma telematica.

Nel caso in cui tutte le procedure di offerta al pubblico andassero deserte l'immobile potrà essere venduto a trattativa privata, secondo le modalità previste dall'art. 10 dell'allegato A DGR 339/2016, e il prezzo di acquisto non potrà essere inferiore al valore di pronto realizzo del bene.

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

PRELAZIONE

È fatto comunque salvo l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto secondo quanto disposto dall'art. 7 – Capo III “Diritto di Prelazione” della DGR n. 339 del 24 marzo 2016 ad oggetto “*L.R. 18 marzo 2011 art. 16. Piano di Valorizzazione del patrimonio immobiliare. Approvazione disciplina generale sulle procedure per le alienazioni del patrimonio immobiliare della Regione Veneto*”.

VALIDITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile per 180 giorni dalla sua presentazione, ovvero fino alla stipula del contratto se antecedente, e non vincola in alcun modo l'Azienda.

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Il plico contenente la “documentazione” e la “busta economica” dovrà pervenire, a pena di esclusione, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 25/08/2026**, secondo una delle seguenti modalità:

- mediante **spedizione a mezzo raccomandata** del servizio postale;
- mediante **consegna diretta a mano** ;

La **consegna a mano** dovrà essere effettuata presso l’Ufficio Protocollo dell’Ulss 9 Scaligera, ubicato in Via Valverde, 42 – terzo piano, **nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:00 alle ore 13:00**.

Ai fini del rispetto del termine di presentazione, in caso di spedizione tramite raccomandata, non farà fede la data del timbro postale di spedizione. Il recapito tempestivo del plico rimane pertanto a esclusivo rischio del mittente.

Non saranno ammesse alla procedura le offerte pervenute oltre il termine stabilito, nonché quelle sottoposte a condizioni o formulate in modo non determinato.

Il plico esterno dovrà riportare chiaramente l’indicazione del mittente e la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE – NON APRIRE”

All’interno del plico dovranno essere inserite due buste separate, entrambe debitamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti le seguenti diciture:

Busta A – “Documentazione”;

Busta B – “Offerta economica”.

CONTENUTO BUSTA A “DOCUMENTAZIONE”

1. Istanza di partecipazione (allegato 1) firmata per esteso dall’offerente, recante le esatte generalità, la residenza, il codice fiscale, l’impegno ad effettuare il prescritto pagamento nei termini definiti dal presente avviso, la dichiarazione esplicita e senza riserve e modifiche di avere preso visione e conoscenza dell’immobile oggetto della vendita nonché di tutte le condizioni contenute nell’avviso d’asta e nei relativi allegati. Se l’offerente agisce in nome e per conto di una persona giuridica, oppure in caso di altre forme di partecipazione, si dovrà espressamente indicarlo.



2. **Dichiarazione sostitutiva (allegato 2)** ai sensi del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445 con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore con cui l'offerente dichiara:

❖ in caso di persona fisica:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che nei propri confronti non sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i. o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e s.m.i.;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione;

❖ in caso di persona giuridica:

- che la società è iscritta nel Registro delle Imprese (indicare il numero e data di iscrizione alla C.C.I.A.A., la durata della società, il codice di attività e i nominativi delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);
- che nei confronti di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i. o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e s.m.i.;
- che i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non hanno a proprio carico sentenze definitive per condanne che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- che non sussistono condizioni che determinano il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione;
- che la ditta è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali in favore dei lavoratori;
- che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C., con altri concorrenti partecipanti alla presente gara.

3. **Deposito cauzionale** costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'ULSS 9 Scaligera, per l'importo di seguito indicato per l'unità immobiliare in vendita: Euro **186.200,00** (centottantaseimiladuecento/00 euro).

Il suddetto deposito, pari al 5% dell'importo a base d'asta dell'immobile, per l'aggiudicatario, verrà trattenuto dall'ULSS 9 Scaligera come anticipazione sul prezzo di vendita a garanzia della stipula



del contratto e verrà invece restituito agli altri concorrenti immediatamente in sede di gara o subito dopo con le rituali procedure di legge.

Si precisa che se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non provveda alla stipula entro il termine assegnato a seguito di formale convocazione il deposito cauzionale verrà incamerato dall'ULSS 9 Scaligera.

La cauzione deve obbligatoriamente essere prestata producendo distinti assegni circolari per l'importo sopra indicato.

4. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo (allegato 3).

CONTENUTO BUSTA B “OFFERTA ECONOMICA”

1. Proposta irrevocabile di acquisto assolta mediante marca da bollo da € 16,00 secondo la normativa vigente (allegato 4) da redigersi compilando l'allegato modulo e sottoscritto per esteso dall'offerente.

OFFERTA PRESENTATA DA PROCURATORE - PER PERSONA DA NOMINARE –
CONGIUNTA

Ove l'offerente agisca in qualità di procuratore speciale o per conto di terze persone da nominare all'atto della stipula del successivo contratto, vale quanto previsto dall'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla gara, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e pertanto produrre, a pena esclusione, le relative dichiarazioni sostitutive di cui agli allegati 1 e 2. Dovrà inoltre essere prodotta, a pena esclusione, una dichiarazione, sottoscritta da tutti i soggetti, con indicato il nominativo del rappresentante/mandatario che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara e i rapporti conseguenti.

A pena di esclusione l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente.

In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti offerenti aggiudicatari.

OBBLIGHI DEL CONCORRENTE

Ciascun concorrente è tenuto a effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, al fine di prenderne visione e di verificarne lo stato e le caratteristiche al fine di presentare congrua offerta. Non è previsto lo svolgimento di sopralluoghi congiunti con i funzionari dell'Ente.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato autonomamente dal concorrente, a propria cura e spese, previa comunicazione scritta all'ULSS 9 del giorno e dell'orario previsti, da trasmettere all'indirizzo e-mail:



servizio.tecnico@aulss9.veneto.it. L'Ulss 9 comunicherà conferma della data indicata. A seguito del sopralluogo il concorrente dovrà compilare e sottoscrivere l'Allegato 4.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro le **ore 13:00 del giorno 20/08/2026**.

L'effettuazione del sopralluogo costituisce requisito essenziale per la partecipazione alla procedura. La mancata effettuazione dello stesso comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara, senza possibilità di regolarizzazione o sanatoria successiva.

DATA E LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà in seduta pubblica in data che sarà comunicata tramite il sito istituzionale dell'Azienda presso la sede della U.O.C. Servizi Tecnici Patrimoniali in Via Poloni n. 17, 37122 Verona (VR) e sarà presieduta dal Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali ing. Luca Avesani.

STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 90 (n o v a n t a) giorni all'aggiudicazione definitiva.

All'atto della stipula l'aggiudicatario dovrà corrispondere la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale, mediante assegno circolare oppure effettuare entro il giorno precedente un bonifico in favore dell'ULSS 9 Scaligera.

Si prevede la possibilità di rateizzazione dei pagamenti con riserva di proprietà, nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 1523 e seguenti del Codice Civile e così come indicato dall'art. 5 dell'allegato A della DGR 339/2016.

Nel caso di mancata stipula del contratto nel termine prescritto, l'ULSS 9 Scaligera potrà trattenere la cauzione versata ed eventualmente disporre la vendita all'offerente che segue nella graduatoria fatto salvo, in ogni caso, il diritto di ottenere il risarcimento per il maggior danno derivante dalla mancata formalizzazione del contratto.

Il contratto di compravendita conterrà apposita clausola soggetta a trascrizione nei registri immobiliari, relativa al mantenimento del vincolo di destinazione socio-sanitaria dell'immobile, come da prescrizioni CRITE.

SPESE

Tutte le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita e ogni altra spesa del contratto derivante e/o conseguente, eventuali frazionamenti compresi, saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

**I.V.A.**

I beni immobili oggetto di alienazione sono fuori campo I.V.A., non trattandosi di beni strumentali adibiti ad attività commerciali bensì di beni patrimoniali detenuti dall'ULSS 9 Scaligera.

DISPOSIZIONI FINALI

L'ULSS 9 Scaligera si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara per motivi sopravvenuti, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 come modificato, i dati personali forniti, obbligatori per le finalità connesse all'espletamento dell'asta, saranno trattati dall'ULSS 9 Scaligera in conformità alle disposizioni contenute nella legge medesima. I dati saranno comunicati ai soggetti aventi titolo in virtù di leggi o regolamenti. I partecipanti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679.

Per le informazioni relative al trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa privacy disponibile sul sito istituzionale dell'Azienda ULSS 9 Scaligera al seguente indirizzo: <https://www.aulss9.veneto.it/privacy>

Il responsabile del procedimento è l'ing. Luca Avesani – Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'ULSS 9 Scaligera.

Per eventuali informazioni e chiarimenti si prega di contattare la Segreteria dell'Ufficio Tecnico ai seguenti recapiti: tel. 045/8075850, 045/8075852 – e-mail: servizio.tecnico@aulss9.veneto.it.

Il presente avviso di gara verrà reso pubblico mediante pubblicazione all'albo pretorio, sul sito internet (<https://www.aulss9.veneto.it>) dell'ULSS 9 Scaligera e sul B.U.R..

Verona, 30/07/2026

Il Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali
Ing. Luca Avesani
firmato digitalmente

ALLEGATI N. 4:

- ALLEGATO 1 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE
- ALLEGATO 2 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEL D.P.R. 28/12/2000 N. 445
- ALLEGATO 3 - DICHIARAZIONE AVVENUTO SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 4 – PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali
Responsabile del procedimento: Ing. Luca Avesani
Referente dell'istruttoria: Arch. Anna Tezza
Tel 0458075708 fax 0458075820
e-mail: patrimonio.sicurezza@aulss9.veneto.it