

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**N. DEL**

Il Direttore Generale dell'Azienda U.L.S.S. n. 9 SCALIGERA, dott. Patrizia Benini, nominato con D.P.G.R.V. n. 19 del 26/02/2024, coadiuvato dai Direttori:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| - dott. Flavia Dal Bosco | Direttore Amministrativo |
| - dott. Denise Signorelli | Direttore Sanitario |
| - dott. Felice Alfonso Nava | Direttore dei Servizi Socio-Sanitari |

ha adottato in data odierna la presente deliberazione:

OGGETTO**APPROVAZIONE DELL'AVVISO PER LA TRATTATIVA PRIVATA - ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'ULSS 9 SCALIGERA, SITO IN SOAVE VIA SOLERO 2.**

Note per la trasparenza: con il presente provvedimento si intende approvare l'avviso per la trattativa privata relativa all'alienazione di un immobile di proprietà dell'ULSS9 Scaligera, sito in Soave Via Solero n. 2, secondo quanto indicato dalle procedure di cui all'art. 10 dell' Allegato A della DGR 339 del 24 marzo 2016.

Il Direttore di UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali

riferisce quanto segue:

Premesso che:

- l'ULSS 9 Scaligera è proprietaria di un immobile sito in Soave Via Mirco Solero n. 2, identificato catastalmente al foglio 24 m.n. 954 categoria B/2, disposto su 3 piani (terra, primo e secondo) con una consistenza di 14.680 mc e con destinazione d'uso a servizi socio assistenziali;
- tale immobile è concesso in convenzione onerosa al Comune di Soave, con atto sottoscritto in data 11/04/2008, per la conduzione diretta o indiretta, al suo interno, del servizio socio-sanitario di ex R.S.A. (ora Centro Servizi per anziani) per una durata di 9 anni, con scadenza 16/6/2017 e prorogabile di ulteriori 9 anni quindi fino al 16/6/2026;
- con Convenzione onerosa, n. 9 di rep. del Comune di Soave in data 11/04/2008, veniva siglato l'atto fra Comune di Soave e Fondazione OASI di San Bonifacio per la gestione dell'ex R.S.A. per una durata di 9 anni, eventualmente prorogabili, con spese a carico del gestore per le utenze nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria sulla struttura, impianti, apparecchiature e arredi;
- con deliberazione del Direttore Generale n. 1263 del 12/12/2024, veniva approvata l'alienazione dell'immobile in oggetto e il relativo avviso di asta pubblica con un valore posto a base di gara pari a euro 4.655.000,00 (quattromilioniseicentocinquantaquemila/00);

Preso atto della pubblicazione dell'avviso di asta pubblica avvenuta nel mese di gennaio sul sito internet dell'ULSS 9 Scaligera, sulla Gazzetta Ufficiale – contratti pubblici e su due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale;

Dato atto che, così come riportato nell'avviso di asta pubblica, la prima scadenza di presentazione delle offerte era prevista per il giorno 3 marzo 2025 e in tale data non perveniva alcuna offerta, così come indicato nel verbale di seduta deserta redatto in data 10/03/2025 e pubblicato sul sito internet istituzionale alla sezione "Bandi di gara";

Rilevato inoltre che le due successive scadenze per la presentazione delle offerte, indicate nell'avviso d'asta, erano previste per i giorni 25 marzo 2025 e 28 aprile 2025 e in tali date non è pervenuta alcuna offerta, così come indicato nei rispettivi verbali di seduta deserta redatti rispettivamente in data 27/03/2025 e 5/5/2025 e pubblicati sul sito internet istituzionale alla sezione "Bandi di gara";

Tenuto conto che l'avviso d'asta, in ossequio a quanto dettato dalla normativa regionale di cui alla DGR 339 del 24 marzo 2016 Allegato A, prevede l'attivazione di una procedura a trattativa privata qualora i primi tre esperimenti di presentazione delle offerte siano andati deserti, ponendo a base di gara il valore di pronto realizzo del bene immobile da alienare e l'aggiudicazione sulla base del prezzo migliore non inferiore a quello posto a base della trattativa privata;

Ritenuto quindi di procedere con la trattativa privata per l'alienazione dell'immobile in questione mediante la pubblicazione di un avviso pubblico sul sito internet dell'ULSS 9 Scaligera nella sezione "Bandi di gara", che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, e che prevede:

- il criterio di aggiudicazione mediante miglior offerta in aumento rispetto al prezzo posto a base della trattativa privata;
 - il prezzo posto a base di gara pari al valore di pronto realizzo;
 - la modalità di partecipazione alla trattativa privata;
 - la documentazione da inviare a corredo dell'offerta;
 - la data di apertura delle buste contenenti le offerte pervenute;
- la successiva stipula del contratto di vendita.

Considerato che il valore di pronto realizzo, da porre a base di gara per la successiva trattativa privata secondo quanto indicato dalle procedure di cui all'art. 10 dell'Allegato A della DGR 339/2016, è stato determinato con la Relazione Tecnica a firma del Direttore dei Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'ULSS 9 Scaligera ing. Luca Avesani, agli atti dell'ufficio, per un ammontare pari ad euro 3.724.000,00 (tremilionisettecentoventiquattromila/00);

Tenuto conto che gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili del patrimonio disponibile delle aziende sanitarie ed ospedaliere sono soggetti al rilascio di autorizzazione da parte della Regione, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 229/1999, e pertanto il bando di gara prevede espressamente per l'aggiudicatario la clausola di effettiva vendita solo a seguito dell'acquisizione dell'autorizzazione regionale all'alienazione;

Ritenuto opportuno, per quanto sopra espresso, di stabilire la prosecuzione dell'iter di alienazione mediante trattativa privata e di approvare l'avviso di trattativa privata, per l'alienazione del fabbricato di proprietà dell'ULSS 9 Scaligera sito in Soave Via Solero 2, con un valore a base di gara di "pronto realizzo" pari a euro 3.724.000,00 (tremilionisettecentoventiquattromila/00) subordinata all'acquisizione del nulla osta regionale;

Propone l'adozione del provvedimento sotto riportato;

IL DIRETTORE GENERALE

Vista l'attestazione del Responsabile dell'avvenuta regolare istruttoria del provvedimento anche in ordine alla sua compatibilità con la vigente legislazione regionale e nazionale, sia alla sua conformità alle direttive e regolamentazioni aziendali;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario nonché del Direttore dei Servizi Socio-Sanitari per quanto di competenza;

DELIBERA

1. di fare proprie le considerazioni in premessa al fine di adottare il presente provvedimento;
2. di stabilire la prosecuzione dell'iter per l'alienazione dell'immobile, a seguito delle tre sedute deserte, mediante una trattativa privata in ossequio a quanto indicato dall'art. 10 dell' Allegato A della DGR 339/2016;
3. di approvare l'avviso di trattativa privata, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, per l'alienazione dell'immobile di proprietà dell'ULSS 9 Scaligera sito in Soave Via Solero, 2 per un valore di pronto realizzo a base di gara pari a euro 3.724.000,00 (tremilionisettecentoventiquattromila/00), così come indicato nella Relazione Tecnica agli atti, che rimane subordinata all'acquisizione del nulla osta regionale;
4. di dare mandato all'ing. Luca Avesani, in qualità di Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali giusta delega con deliberazione n. 4/2021 confermata con deliberazione n. 250/2024, di assumere tutti gli atti conseguenti all'Avviso per l'alienazione dell'immobile;
5. di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito internet aziendale, sezione Bandi gara.

Il Direttore Sanitario
dott. Denise Signorelli

Il Direttore Amministrativo
dott. Flavia Dal Bosco

Il Direttore dei Servizi Socio-Sanitari
dott. Felice Alfonso Nava

IL DIRETTORE GENERALE
dott. Patrizia Benini

**U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali**

Direttore ing. Luca Avesani

Via Poloni n. 17 – 37122 Verona

Tel. 0458075812 – Fax 0458075820

U.O.S. Direzione Amministrativa U.O.S. Ingegneria Clinica U.O.S. Sicurezza Qualità Patrimonio U.O.S. Gestione Strutture

Prot. n.

Verona, __.06.2025

**AVVISO TRATTATIVA PRIVATA
PER ALIENAZIONE IMMOBILE DELL'ULSS 9 SCALIGERA**

Immobile sito in Soave (VR) Via Solero, 2

CATASTO FABBRICATI Foglio 24, Mappale Numero 954

Categoria B/2 Consistenza mc 14.680, mq 4.588

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

Importo a base di gara euro 3.724.000,00

(tremilionisettescentoventiquattromila/00) pari al valore di pronto realizzo.

Si informa che, come previsto nel Verbale di seduta deserta del 05 maggio 2025 e nell'Avviso di Asta Pubblica alla voce "Criterio di Aggiudicazione", è stata fissata la data di scadenza della quarta presentazione delle offerte a trattativa privata per il giorno __ ____ 2025.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione intende procedere alla cessione dell'immobile in oggetto tramite trattativa privata a seguito dell'esperimento infruttuoso delle procedure di gara andate deserte per tre volte consecutive.

La trattativa privata 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 per l'alienazione di beni immobili di proprietà della Regione o di Enti diversi dalla Regione, di cui alla legge 7/2011 e della D.G.R. 339/2016 allegato A, a mezzo di offerte segrete.

La trattativa sarà aggiudicata a favore della migliore offerta in aumento sul prezzo di "pronto realizzo" determinato dall'Amministrazione.

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.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora l'offerta ricevuta non sia ritenuta congrua o rispondente al pubblico interesse.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA TRATTATIVA PRIVATA

Il plico contenente la "documentazione" e la "busta economica" deve pervenire, a pena di esclusione, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo di raccomandata del servizio postale, oppure a mano entro e non oltre le ore 12,00 del giorno __/__/2025 al seguente indirizzo:

"Azienda ULSS 9 Scaligera – Ufficio Protocollo – Via Valverde, 42 – 37122 Verona".

Gli orari dell'Ufficio Protocollo per la consegna a mano sono dal lunedì al venerdì dalle 08:30 alle 12.30, solo il lunedì ed il mercoledì anche di pomeriggio dalle 14.00 alle 16.00.

In caso di consegna a mezzo raccomandata non farà fede la data del timbro postale di partenza.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non saranno accettate offerte pervenute oltre la data stabilita od offerte condizionate od espresse in modo indeterminato.

Il plico deve recare all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

"TRATTATIVA PRIVATA PER ALIENAZIONE IMMOBILE IN SOAVE - NON APRIRE".

All'interno del plico devono essere inserite due buste, entrambe sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

Busta A "Documentazione";

Busta B "Offerta economica".

L'offerta vincola l'offerente per 180 giorni e comunque fino all'ottenimento dell'acquisizione, da parte dell'ULSS 9 Scaligera, dell'autorizzazione regionale all'alienazione fermo restando che, come sopra riportato espressamente, non vincola l'ULSS 9 Scaligera nè ad accettarla nè a dar seguito alla procedura.

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 di gara 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 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
 - 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 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011;
 - 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.

Sia per la persona fisica che giuridica:

- di accettare espressamente che l'ULSS 9 Scaligera non perfezioni il procedimento di vendita qualora la Regione del Veneto e/o la C.R.I.T.E. "Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia" non rilascino l'autorizzazione all'alienazione e di rinunciare, in questo caso, ad ogni pretesa di qualsivoglia natura, presente e futura.

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) pari al 5% del valore a base di gara.

Il suddetto deposito 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 si presenta alla stipula dopo la 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.

CONTENUTO BUSTA B "OFFERTA ECONOMICA"

1. **Proposta irrevocabile di acquisto in bollo da Euro 16,00 (Allegato 3)** 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 nell'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 dovrà eseguire il sopralluogo dei luoghi in questione, prendere visione delle condizioni e delle caratteristiche dell'immobile dal punto di vista amministrativo, catastale, edilizio, urbanistico anche mediante richiesta alla competente U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'ULSS 9 Scaligera.

Non è prevista l'effettuazione di un sopralluogo congiunto. Gli interessati potranno eventualmente farlo a loro cura e spese.

Si precisa che, come disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 229/1999 e s.m.i., la vendita potrà essere perfezionata solo dopo il rilascio dell'autorizzazione all'alienazione da parte della Regione Veneto a seguito della richiesta a cura dell'ULSS 9 Scaligera.

L'offerente, partecipante alla gara, accetta incodizionatamente tale clausola e rinuncia ad ogni pretesa a qualunque titolo nel caso in cui la Regione Veneto non dovesse dare l'autorizzazione all'alienazione. In questo caso l'ULSS 9 Scaligera procederà a svincolare il deposito cauzionale presentato.

DATA DI APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste si svolgerà in seduta in pubblica il giorno __/__/2025 alle ore 09:30 presso la sede dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'Azienda ULSS 9 Scaligera in Via Poloni 17 e sarà presieduta dal Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali ing. Luca Avesani.

STIPULA DEL CONTRATTO

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro 90 giorni dalla data di acquisizione, da parte dell'ULSS 9 Scaligera, dell'autorizzazione regionale all'alienazione e dovrà essere versata la differenza tra il prezzo offerto e la somma del deposito cauzionale mediante assegno circolare oppure con un bonifico da effettuare entro il giorno precedente 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 preliminare 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. 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 trattativa privata, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.lgs. n. 196 del 30/06/2000, 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 dall'art. 7 del D.lgs. citato.

Il titolare del trattamento dei dati è l'ULSS 9 Scaligera.

Il responsabile della protezione dei dati (RPD) è l'avvocato Gabriele Borghi.

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 dovrà contattare l'ufficio Tecnico – sez. Patrimonio (tel. 045/8075708 – mail: patrimonio.sicurezza@aulss9.veneto.it).

Il presente avviso di gara verrà reso pubblico mediante pubblicazione sul sito internet (<http://www.aulss9.veneto.it>) dell'ULSS 9 Scaligera alla sezione Bandi di gara.

Il Direttore
Ing. Luca Avesani
firmato digitalmente

ALLEGATI:

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

U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali
Responsabile del procedimento: Ing. Luca Avesani
Referente dell'istruttoria: Dott. Geom. Luca Dalla Via
Tel 0458075708 fax 0458075820
e-mail: luca.dallavia@aulss9.veneto.it

