



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. Gestioni Strutture

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI IMMOBILI DELL'ULSS 9 SCALIGERA

Come da Deliberazione del Direttore Generale n. 1319 del 23/12/2024

RENDE NOTO

CHE SI PROCEDERA' ALL'ALIENAZIONE DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

LOTTO 1

Immobile sito in Cologna Veneta (VR) Via Predicale, 31

CATASTO FABBRICATI Foglio 31, Mappale Numero 473

Categoria A/4 Consistenza vani 5,5 classe 3

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: Piano degli Interventi Zona A "Centro Storico"

Importo a base d'asta euro 33.777,83 (trentatremilasettecentosettantasette/83) onnicomprensivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è a pianta rettangolare, composto da tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) per uno sviluppo di superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 120, dotato di area verde di circa mq. 140 nella parte retrostante rispetto all'accesso che avviene direttamente dalla prospiciente strada comunale.

L'immobile con destinazione d'uso "residenziale" attualmente risulta dismesso e non più utilizzato da oltre un decennio.

LOTTO 2

Immobile sito in Cologna Veneta (VR) Via Predicale, 45

CATASTO FABBRICATI Foglio 31, Mappale Numero 1304

Categoria B/2 classe 2 Consistenza mc 2.180

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: Piano degli Interventi Zona A "Centro Storico"

Importo a base d'asta euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) onnicomprensivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è a pianta pressochè quadrata, composto da un piano fuori terra (terra e primo) oltre l'interrato per uno sviluppo di superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 780, dotato di area verde circostante di circa mq. 1.000, con ingresso autonomo sia carrabile che pedonale direttamente dalla strada comunale prospiciente.

L'immobile con destinazione d'uso "servizi" attualmente risulta dismesso e non più utilizzato da oltre trent'anni.

LOTTO 3

Immobile sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) – Domegliara Via Brennero

CATASTO FABBRICATI Foglio 22, Mappale Numero 265

Categoria B/2 classe U Consistenza mc 1.310

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: "F2 – Aree per attrezzature di interesse comune"

Importo a base d'asta Euro 414.000,00 (quattrocentoquattordicimila/00) onnicomprensivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è a pianta rettangolare, composto da un piano rialzato oltre il seminterrato per uno sviluppo di superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 442, dotato di area verde circostante di circa mq. 1.100, con ingresso autonomo sia carrabile che pedonale direttamente dalla strada comunale prospiciente.

L'immobile con destinazione d'uso "servizi" attualmente risulta dismesso e non più utilizzato da oltre trent'anni.

LOTTO 4

Immobile sito in Isola della Scala (VR) Via Roma, 3

CATASTO FABBRICATI Foglio 45, Mappale Numero 978

Categoria B/2 classe U Consistenza mc 5.907

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: Piano degli Interventi "Fb - attrezzature di interesse comune"

Importo a base d'asta Euro 1.491.000,00 (unmilionequattrocentonovantunomila/00) onnicomprensivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è a pianta rettangolare, composto da tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre il seminterrato per uno sviluppo di superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 1.780, dotato di area esterna circostante di circa mq. 800 parte a verde e parte pavimentata, con ingresso autonomo sia carrabile che pedonale direttamente dalla strada comunale prospiciente.

L'immobile con destinazione d'uso "servizi" attualmente risulta dismesso e non più utilizzato da un paio di anni.

LOTTO 5

Immobile sito in Nogara (VR) Via Caselle n. 188

CATASTO FABBRICATI Foglio 39, Mappale Numero 828
Categoria B/2 classe U Consistenza mc 1.752
DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: P.R.G. "F/16"
Importo a base d'asta Euro 716.000,00 (settecentosedicimila/00) onnicomprensivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è a pianta rettangolare irregolare, con alcuni aggetti alle estremità, composto da un unico piano fuori terra per uno sviluppo di superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 560, dotato di area esterna circostante di circa mq. 3.150 prevalentemente a verde con una parte pavimentata, con ingresso autonomo sia carrabile che pedonale direttamente dalla strada comunale prospiciente. Nell'area verde, lungo il confine della proprietà, insiste un piccolo corpo di fabbrica, di circa mq 32, adibito a deposito.

L'immobile, con destinazione d'uso "servizi", è attualmente in utilizzo ed è concesso in locazione ad una cooperativa per la gestione e la conduzione di un C.E.O.D. (Centro Diurno per persone con disabilità) per conto dei Servizi Sociali dell'ULSS 9 Scaligera.

La destinazione d'uso dovrà rimanere inalterata, così come dovrà essere garantita l'attuale conduzione e gestione del C.E.O.D., autorizzato ai sensi della L.R. 22/2002 e s.m.i.

Maggiori elementi sulle caratteristiche degli immobili potranno essere reperiti consultando le perizie di stima disponibili presso gli uffici dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali di Verona in Via Poloni 17.

La vendita di ogni immobile avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Verrà considerata migliore offerta quella più elevata.

Si precisa che il perfezionamento della vendita è subordinato all'acquisizione da parte dell'ULSS9 Scaligera dell'autorizzazione all'alienazione del bene immobile di che trattasi, da parte della Regione Veneto.

La certificazione APE dovrà essere prodotta a cura e spese dell'acquirente prima della stipula dell'atto di compravendita.

L'ULSS 9 Scaligera si riserva, altresì, a suo insindacabile giudizio, di revocare la presente procedura per sopravvenute esigenze e valutazioni di pubblico interesse. Nel caso sarà restituito il deposito cauzionale.

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.

PRELAZIONE

E' 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”.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

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 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 da confrontarsi con il prezzo a base di gara.

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.

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 una seconda seduta per la presentazione delle offerte con scadenza dopo 15 giorni, interi e consecutivi, dalla prima seduta.

Qualora i primi due esperimenti della procedura di offerta al pubblico vadano entrambi deserti, si potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione non superiore al 10% del valore di stima, da esperirsi anche in forma telematica dopo 30 giorni dalla seconda seduta.

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.

Ogni concorrente potrà partecipare per ogni singolo lotto o per più lotti.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

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 a/r del servizio postale, oppure a mano entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 17/03/2025 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:

“ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE – LOTTO n. X - 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".

Ogni concorrente potrà partecipare per ogni singolo lotto o per più lotti. Nel caso di partecipazione a più lotti, il concorrente dovrà compilare e presentare un plico distinto per ogni lotto indicandone il numero, ed effettuare il relative deposito cauzionale previsto per ogni singolo lotto.

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 fiscal/p.iva, 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 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:

- **lotto 1:** euro 1.689,00 (milleseicentottantanove/00);
- **lotto 2:** euro 7.000,00 (settemila/00);
- **lotto 3:** euro 20.700,00 (ventimilasettecento/00);
- **lotto 4:** euro 74.550,00 (settantaquattromilacinquecentocinquanta/00);
- **lotto 5:** euro 35.800,00 (trentacinquemilaottocento/00).

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 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.

DATA DI APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste si svolgerà in seduta in pubblica il giorno:

- 20/03/2025 alle ore 9.30 per il lotto n. 1;
- 24/03/2025 alle ore 9.30 per il lotto n. 2;
- 27/03/2025 alle ore 9.30 per il lotto n. 3;
- 31/03/2025 alle ore 9.30 per il lotto n. 4;
- 03/04/2025 alle ore 9.30 per il lotto n. 5,

presso la sede dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'Azienda ULSS 9 Scaligera in Via Poloni 17, sarà presieduta dal Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali ing. Luca Avesani e composta da altri due funzionari della U.O.C.

STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 90 giorni dalla data di acquisizione, da parte dell'ULSS 9 Scaligera, dell'autorizzazione regionale all'alienazione.

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.

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 singola procedura o tutte le procedure in oggetto, 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 del trattamento dei dati è la ditta Compliance Officer e Data Protection di Polito dott.ssa Filomena.

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 all'albo pretorio, sul sito internet (<http://www.aulss9.veneto.it>) dell'ULSS 9 Scaligera, sulla G.U. sezione bandi e concorsi nonché su due quotidiani a copertura nazionale e regionale.

Verona, 31/01/2025

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
e-mail: patrimonio.sicurezza@aulss9.veneto.it