REGIONE DEL VENETO
ULSS3 SERENISSIMA

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO

"VILLA TEVERE"

DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA ULSS 3 SERENISSIMA

L'Azienda ULSS 3 Serenissima (di seguito, per brevità "Azienda ULSS 3") intende avviare, ai sensi dell'art. 73, lett. c), legge 783/1908, dell'art. 76 del R.D. 827/1924, degli artt. 3, 5, 6 dell'Allegato A) alla DGRV 339/2016 e della DGRV 308/2020, apposita procedura di asta pubblica per individuare i soggetti ai quali alienare la proprietà indicata nel prosieguo.
Un'apposita Commissione, nominata con specifico provvedimento, procederà alla valutazione delle offerte pervenute entro i termini e secondo le modalità indicate nel presente bando.

1. OGGETTO

Il complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" ubicato in via Tevere 25 a Mestre (VE) risulta identificato catastalmente come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Urbana di Mestre

Foglio 135, Mappale 3064, Categoria B/2 (casa di cura - ospedale con scoperto esclusivo), Zona Censuaria 9, Classe U, Consistenza 8.146 mc., Superficie Catastale 2.479 mq., Piani T-1-2-3-4-5, R.C. € 23.138,79;

Catasto Terreni del Comune di Venezia - Sezione Urbana di Mestre

Foglio 135, Mappale 3064, Ente Urbano di 1.750,00 mq.

Le dimensioni e superfici descritte sono quelle riscontrabili dai dati catastali iscritti negli uffici di competenza. La documentazione tecnica illustrativa dell'unità immobiliare riportante, nel dettaglio, le caratteristiche, i principali vincoli e le condizioni di carattere tecnico conosciuti dall'Azienda ULSS 3, è allegata al presente bando.
Con la presentazione dell'offerta, il concorrente dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile proposto in vendita dall'Azienda ULSS 3. Grava, in questo senso, in capo al concorrente ogni onere di accertare le condizioni reali dell'immobile, mediante il sopralluogo obbligatorio e le ulteriori analisi ritenute opportune, nella consapevolezza del carattere meramente indicativo delle schede tecniche fornite dall'Azienda.

Il prezzo offerto dovrà intendersi riferito all'immobile considerato nella sua complessiva consistenza e nelle condizioni attuali, tenuto conto delle caratteristiche, dello stato di conservazione e degli eventuali interventi necessari per il suo utilizzo.

Le circostanze esplicitate nella documentazione tecnica e nella relazione ipocatastale notarile vengono espressamente portate a conoscenza dei concorrenti, affinché gli stessi possano tenerne conto nella valutazione complessiva dell'immobile e nella formulazione dell'offerta economica.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese di riduzione del prezzo, indennizzo o risarcimento in relazione alle condizioni dell'immobile oggetto di accettazione.

2. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è, oneri fiscali ed altri oneri esclusi, pari a

Prezzo a base d'asta
€. 750.000,00

Le offerte dovranno essere **maggiori o almeno pari** all'importo previsto a base d'asta.
Si fa presente che, laddove il versamento del prezzo avvenga tramite apertura di un contratto di finanziamento - con previsione del versamento diretto a favore dell'Azienda ULSS 3 e contestuale costituzione di garanzia di primo grado -, tale indicazione dovrà essere riportata nella documentazione di offerta economica al fine del successivo inserimento negli atti di trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta pubblica le persone fisiche e giuridiche, nonché gli altri soggetti ammessi dall'ordinamento, in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono esclusi dalla partecipazione all'asta i soggetti nei cui confronti ricorra una delle seguenti cause di esclusione, riferite alle persone fisiche e, in caso di persone giuridiche, anche ai soggetti che rivestono le cariche indicate dall'art. 94, comma 3, del d.lgs. n. 36/2023, ove compatibile con la presente procedura:

- soggetti che si trovano in stato di interdetto, inabilitato e, personalmente oppure per l'eventuale persona giuridica per la quale si presenta l'istanza, in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo; inoltre, soggetti per i quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente, anche nello Stato di appartenenza diverso dall'Italia;
- soggetti con pendenza nei propri confronti di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione;
- soggetti che sono oggetto di segnalazione per le cause ostative previste dal d.lgs. n. 159 del 6/09/2011 "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafi*a";
- soggetti per i quali sussistono, a proprio carico, sentenze definitive di condanna, decreto penale di condanna, sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- soggetti per i quali risulta applicata la sanzione di cui all'art. 9, co. 2, lett. c), d.lgs. n. 231 del 08/06/2001 "*Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della l. 29/09/2000, n. 300*" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- soggetti che si trovano in una delle situazioni di conflitto di interesse, come descritte nell'art. 16 d.lgs. 36/2023;
- soggetti che non sono in regola rispetto agli obblighi di pagamento di imposte e tasse, o che abbiano a proprio carico violazioni definitivamente accertate;

- soggetti resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti dell'Azienda ULSS 3 in precedenti rapporti contrattuali o che abbiano contenziosi rilevanti in corso con la medesima Azienda.
- soggetti che, per ragioni di incarico o servizio, si trovino in situazioni di conflitto di interessi o di asimmetria informativa, e che risultino ad alcun titolo preposti all'approvazione e/o alla predisposizione della presente procedura di alienazione

L'Azienda ULSS 3 procederà alla verifica delle dichiarazioni rese e, qualora ne venga accertata la non veridicità, non procederà all'aggiudicazione definitiva, né alla stipulazione dell'atto di trasferimento, passibile di risoluzione ex art. 1456 c.c. qualora già rogato. In ogni caso l'Azienda ULSS 3 tratterrà il deposito cauzionale versato riservandosi di quantificare e richiedere il maggior danno subito nelle sedi competenti.

La partecipazione di più persone fisiche o di più società che vogliano presentare offerta congiunta è ammessa esclusivamente **pro-indiviso**, ossia mediante **sottoscrizione dell'offerta da parte di una sola persona** munita di procura speciale notarile, conferitale dalle persone fisiche stesse o dai legali rappresentanti delle società medesime.

4. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo OBBLIGATORIO dell'immobile sarà possibile **solo ed esclusivamente in una sola tra le date** specificate di seguito, presentandosi negli orari che verranno indicati (non saranno concesse deroghe e/o spostamenti delle visite), con le seguenti modalità:

- le visite dovranno essere **prenotate** con invio di email all'indirizzo aste.immobiliari@aulss3.veneto.it entro e non oltre 5 giorni lavorativi precedenti alla data richiesta per il sopralluogo, indicando anche un riferimento telefonico; L'Azienda ULSS 3 provvederà a confermare via email indicando la fascia oraria di disponibilità (dalle 09:00 alle 12:00 oppure dalle 13:00 alle 16:00) entro 2 giorni naturali e consecutivi prima della data del sopralluogo oppure comunicando l'indisponibilità per tale data; nel secondo caso è onere del concorrente reiterare nuove richieste per ulteriori date sempre entro e non oltre 5 giorni lavorativi precedenti alle date richieste;
- ai soggetti presenti al sopralluogo verrà consegnato attestato di avvenuto sopralluogo - *come da modello in All. D)* - e dovranno sottoscrivere apposita liberatoria che solleva l'Azienda ULSS 3 da qualsiasi eventuale incidente nel corso della visita, fornendo altresì copia di un documento di identità valido; l'attestato dovrà essere presentato nell'ambito della propria offerta, come meglio specificato oltre;
- il personale incaricato dall'Azienda si recherà nel luogo e all'orario prefissato nella email di conferma;
- la persona che prenoterà la visita **non potrà essere sostituita** da altro soggetto se non previamente comunicato e dovrà presentarsi con fotocopia del documento di identità.

DATA
17/11/2026
19/11/2026
24/11/2026
26/11/2026
01/12/2026

DATA
03/12/2026
08/12/2026
10/12/2026
15/12/2026
17/12/2026
22/12/2026
12/01/2026
14/01/2026

L'Azienda ULSS 3 potrà modificare, a suo insindacabile giudizio, le date e gli orari sopra indicati, dandone comunicazione nella pagina del sito web dedicata alla presente procedura, con preavviso di 2 giorni naturali e consecutivi dalla data del sopralluogo come ivi previsto.

Eventuali ulteriori date per l'effettuazione del sopralluogo potranno essere concesse dall'Azienda ULSS 3, ove necessario, in presenza di particolari esigenze o motivate circostanze.

L'Azienda ULSS 3 sospenderà l'attività di sopralluogo e di riscontro alle prenotazioni dei sopralluoghi che dovessero pervenire durante il periodo delle festività natalizie dal 24/12/2026 al 06/01/2027.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Come previsto dall'art. 6 dell'All. A) alla D.G.R. 339/2016, per l'ammissione alla procedura d'asta i concorrenti dovranno versare un importo pari al 5% del prezzo posto a base d'asta a titolo di DEPOSITO CAUZIONALE; tra i documenti di offerta dovrà essere, pertanto, presente il versamento in forma di **assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda ULSS 3 Serenissima**, per l'importo pari a:

Deposito cauzionale
€. 37.500,00

Nella causale andrà indicato: "**DEPOSITO CAUZIONALE PER ASTA DI ALIENAZIONE DI VILLA TEVERE**".

L'Azienda ULSS 3 tratterrà gli assegni circolari corrispondenti alle prime tre offerte classificate agli esiti dell'asta fino all'aggiudicazione definitiva, procedendo, in seguito, alla restituzione in favore dei soggetti non aggiudicatari. Per gli eventuali ulteriori partecipanti alla procedura, l'assegno verrà restituito all'esito della seduta d'asta o - in caso di assenza dell'interessato - verrà reso disponibile per il ritiro nei giorni successivi presso gli Uffici dell'Azienda ULSS 3, in via Don Tosatto n. 147 a Mestre (VE).

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La presentazione dell'offerta dovrà avvenire nel rispetto delle modalità sottoindicate.
Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29/01/2027** in un **plico debitamente sigillato e controfirmato**, a mezzo servizio postale con raccomandata A.R. oppure con recapito a mano,

all'Ufficio Protocollo dell'Azienda ULSS 3 Serenissima
via Don Tosatto n. 147, Mestre (VE)

Farà fede il timbro con data ed ora apposti dall'Ufficio Protocollo dell'ULSS 3 al momento del ricevimento.
È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.
Il recapito del plico, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio e responsabilità del mittente, indipendentemente dalla modalità di consegna prescelta. **I plichi che perverranno dopo la scadenza indicata saranno considerati a tutti gli effetti pervenuti fuori termine, anche se il timbro postale rientra nei termini stabiliti.**
Il plico sigillato, firmato sui lembi di chiusura dal soggetto che presenta l'offerta, deve recare all'esterno la dicitura "OFFERTA PER L'ALIENAZIONE DI VILLA TEVERE" e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Azienda ULSS 3 Serenissima, Settore Patrimonio via Don Tosatto n. 147, Mestre (VE).
Per "*sigillo"* si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento dell'apertura.
Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere n. **2 buste sigillate** denominate "*Busta amministrativa"* e *"Busta economica"* contenenti, ciascuna, quanto in elenco.

BUSTA AMMINISTRATIVA

1) **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE,** corredata da apposita **marca da bollo di € 16,00**, in forma di **Dichiarazione sostitutiva di certificazione** e **sostitutiva di atto di bando** come di seguito indicato:
   - All. A) se il concorrente è persona fisica
   - All. A bis) se il concorrente è persona fisica e presenta offerta congiunta con altro/i concorrente/i
   - All. B) se il concorrente è una persona non fisica
   - Altri allegati previsti a corredo delle istanze.

Nell'Istanza, **il concorrente dichiara:**

a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza e accettazione di tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando e dei relativi Allegati, accettando altresì il contenuto dei provvedimenti autorizzatori del Dirigente Generale dell'Azienda ULSS 3 e della documentazione tecnica disponibile in allegato al Bando;
b) di esprimere piena conoscenza ed accettazione dello stato di fatto del bene immobile oggetto del Bando, nonché di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando, dichiarando la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, per almeno 365 giorni solari e consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine previsto di presentazione, salvo l'eventuale proroga comunicata dall'Azienda ULSS 3;
c) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a stipulare il contratto di compravendita, con contestuale integrale pagamento del prezzo, degli oneri notarili e fiscali – salvo proroghe di cui sopra –

assumendo altresì l'onere di riportare particolari obbligazioni e/o impegni eventualmente previsti dal presente Bando a favore dell'ULSS 3 Serenissima nei successivi atti di trasferimento e/o di costituzione di diritti reali;

d) di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi, personalmente e per l'eventuale persona giuridica per la quale si presenta l'istanza, in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente, anche nello Stato di appartenenza diverso dall'Italia;

e) di non avere, nei propri confronti, né – nel caso di istanza per persona giuridica – nei confronti dei soggetti di cui all'art. 94 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023, procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e di non incorrere in alcuna delle cause ostative previste dal d.lgs. n. 159/2011 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" e ss.mm.ii.;

f) che non sussistono a proprio carico, né – nel caso di istanza per persona giuridica – a carico dei soggetti di cui all'art. 94 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023, sentenze definitive di condanna, decreto penale di condanna, sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

g) che – nel caso di istanza per persona giuridica - non risulta applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del d.lgs. n. 231/2001 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

h) di non trovarsi in una delle situazioni di conflitto di interesse, come descritte nell'articolo 16 del d.lgs. n. 36/2023; di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse e contributi previdenziali e di non avere a proprio carico violazioni definitivamente accertate; di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti dell'ULSS 3 Serenissima in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi rilevanti in corso con la medesima Azienda;

i) di essere consapevole che l'ULSS 3 Serenissima svolgerà verifiche sulle dichiarazioni rese e che, laddove ne venisse accertata la non veridicità e il pregiudizio al sottostante interesse protetto, interverrà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario (o la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile rispetto all'eventuale contratto stipulato), con diritto dell'Azienda di incamerare il deposito cauzionale, ferma ogni ulteriore azione a tutela del maggior danno subito;

e dichiara inoltre

- di presentare – nel caso di istanza per persona giuridica - offerta esclusivamente per conto proprio, senza alcuna forma di collegamento con altri offerenti partecipanti alla procedura di gara, ai sensi dell'art. 2359 del c.c.;

- di aver preso conoscenza della classificazione e destinazione del P.R.G. dell'immobile oggetto di alienazione, dei vincoli, dei regolamenti e della normativa esistente sullo stesso;

- di essersi recato sul luogo e di aver preso visione, piena conoscenza dello stato di fatto dell'immobile, della consistenza catastale e dei confini e di accettarne l'acquisto a corpo, nello stato in cui si trova;

- di accettare le condizioni locali e le circostanze generali e particolari relative all'immobile di interesse e di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni discendenti dall'acquisto, per sé, successori anche parziali, aventi causa a qualsiasi titolo;

- di aver presentato il deposito cauzionale, per l'importo e con le modalità definite nel Bando di asta pubblica;

- di accettare, in caso di aggiudicazione, di manlevare l'Azienda ULSS 3 da tutte le spese e responsabilità connesse e derivanti dallo stato ambientale dell'immobile di proprio interesse, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Azienda ULSS 3.

- di essere informato/a che i dati personali saranno trattati dall'Azienda ULSS 3 Serenissima, in qualità di Titolare del trattamento, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura di alienazione e per l'adempimento dei conseguenti obblighi di legge, secondo quanto indicato nell'informativa sul trattamento dei dati personali pubblicata sul sito istituzionale dell'Azienda.

2) copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un **DOCUMENTO DI IDENTITA'** del sottoscrittore.
Ove il concorrente sia una persona non fisica, allegare
- copia del documento di identità del legale rappresentante,
- copia del documento di identità dell'eventuale procuratore munito di procura speciale, unitamente alla relativa procura;
- la visura camerale aggiornata della società, oppure
- copia del patto associativo per le associazioni, oppure
- copia dell'atto costitutivo per gli enti privi di personalità giuridica;

3) ATTESTATO DI AVVENUTO SOPRALLUOGO, rilasciato dal personale dell'Azienda ULSS 3 il giorno di effettuazione dello stesso;

4) ASSEGNO CIRCOLARE comprovante l'avvenuto deposito cauzionale, per gli importi esplicitati nell'art. dedicato.

BUSTA ECONOMICA

OFFERTA ECONOMICA redatta utilizzando il modello All. C, **sottoscritta con firma autografa**.

L'offerta dovrà riportare, il prezzo che si intende offrire, sia in cifre sia in lettere, per un ammontare superiore o pari all'importo a base d'asta.

Nel documento di offerta il concorrente dovrà inoltre specificare se, per il versamento delle somme dovute in caso di aggiudicazione, intende procedere mediante contratto di finanziamento, con previsione di garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di alienazione.

Nel caso di incompletezza e/o difformità della documentazione presentata è facoltà dell'Azienda ULSS 3 richiedere integrazioni e/o chiarimenti, anche mediante l'istituto del "soccorso istruttorio" *ex* art. 101 d.lgs. 36/2023, nonché ad accertamenti d'ufficio sui requisiti documentati attraverso le dichiarazioni medesime.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

L'Azienda ULSS 3, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito dopo l'aggiudicazione come già specificato.

L'Azienda ULSS 3 rimane obbligata alla stipula del contratto di vendita solo successivamente all'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata, come meglio infra specificato dal presente Bando.

6.1 MODALITA' PARTICOLARI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il concorrente può partecipare alla procedura personalmente ovvero a mezzo di un procuratore munito di procura speciale, conferita mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata. La procura deve attribuire

espressamente al procuratore il potere di rappresentare il concorrente nell'ambito della presente procedura di alienazione, di presentare e sottoscrivere l'istanza di partecipazione e l'offerta economica, nonché di rendere, in nome e per conto del concorrente, le dichiarazioni richieste dal presente Bando. Qualora il procuratore debba partecipare anche alla fase dei rilanci migliorativi, la procura dovrà darne atto. La procura dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa in originale o in copia autenticata da notaio. Resta fermo che i requisiti di partecipazione previsti dal presente Bando devono essere posseduti dal soggetto rappresentato.

È ammessa la presentazione di istanze e offerte da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno formale a costituire in caso di aggiudicazione un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Bando. In tal caso, a pena di esclusione, tutti i soggetti dovranno sottoscrivere l'istanza e, in sede di rilancio, le offerte economiche a rialzo, ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell'Azienda ULSS 3.

Ove l'acquirente dell'immobile sia una società, la stessa dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese **prima** della data fissata per la stipulazione dell'atto di compravendita.

Non sono ammesse istanze e offerte per persona/e da nominare.

7. ESCLUSIONI DALL'ASTA PUBBLICA

Comportano l'esclusione dalla procedura di asta pubblica:

- la ricezione del plico oltre il termine perentorio di scadenza di presentazione dell'offerta (ore 12 del 29/01/2027);
- le offerte il cui plico di invio presenti segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza;
- la presentazione di offerta condizionata o per un prezzo inferiore rispetto alla base d'asta;
- un'offerta economica priva di importo e/o di sottoscrizione con firma autografa;
- la sottoscrizione dei documenti (amministrativi ed economici di offerta) da parte di un soggetto privo dei poteri di rappresentanza;
- le offerte carenti di una o più dichiarazioni richieste, fatta salva la possibilità di richiedere integrazioni e/o chiarimenti.

8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA E ULTERIORI DISPOSIZIONI

Con apposito avviso pubblicato sul portale istituzionale dell'Azienda, con un preavviso di almeno 4 giorni successivi al termine di presentazione delle offerte, verrà resa nota la data e l'orario della seduta pubblica di asta, con l'indicazione della relativa sede di svolgimento.

Una Commissione composta dal Responsabile del Procedimento, o suo delegato, con funzioni di Presidente, e da almeno due membri esperti all'uopo nominati ("Commissari"), procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Bando.

Con apposito avviso, pubblicato sul portale istituzionale dell'Azienda ULSS 3, con un preavviso di almeno 4 (quattro) giorni, successivi al termine di presentazione delle offerte, verrà resa nota la data della seduta pubblica di asta, con indicazione della relativa sede di svolgimento.

La data di svolgimento dell'asta potrà essere modificata ed integrata sulla base delle esigenze della Commissione: di ogni modifica verrà data adeguata pubblicità sul portale web dell'Azienda ULSS 3, entro la sezione dedicata alla presente procedura. Si invitano pertanto i soggetti interessati a controllare il sito web per ogni aggiornamento.

Ove **non pervenissero istanze** entro il termine perentorio stabilito per la presentazione delle offerte oppure, del pari, nel caso in cui le istanze pervenute fossero ritenute dalla Commissione incomplete o non conformi alle disposizioni del presente Bando, l'immobile non sarà aggiudicato.

Ove pervenisse **una sola istanza** entro il termine perentorio stabilito per la presentazione delle offerte, ovvero una sola delle istanze pervenute fosse ritenuta valida dalla Commissione, l'immobile sarà aggiudicato all'unico istante al prezzo offerto in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione.

Ove pervenissero **due o più istanze** entro il termine perentorio stabilito per la presentazione delle offerte, gli Istanti per i quali sarà verificata la completezza e la conformità della documentazione parteciperanno ad una **successiva fase finale competitiva** che si terrà nell'immediato, anche nel caso di assenza di uno o più degli Istanti ammessi.

L'asta si svolgerà con il metodo delle **offerte segrete in fase iniziale da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta e in successiva fase finale confrontando rilanci migliorativi in busta chiusa**.

FASE INIZIALE

La Commissione procederà come di seguito specificato:

1) apertura dei plichi e verifica della completezza documentale;
2) per i plichi giudicati "completi", apertura delle *Buste Amministrative* e verifica della regolarità dei documenti amministrativi;
3) attivazione della procedura di soccorso istruttorio *ex* art. 101 d.lgs. 36/2023 ricorrendone i presupposti;
4) per gli istanti ammessi, apertura delle *Buste economiche* (presentate nel rispetto delle indicazioni date nel presente Bando) e presa visione dell'importo economico offerto. Gli importi **non saranno resi noti alla platea** dei presenti;
5) il Presidente renderà noti i numeri di protocollo degli offerenti che saranno ammessi alla fase finale competitiva.

FASE FINALE COMPETITIVA

Verranno ammessi alla fase successiva di rilanci migliorativi i 5 migliori offerenti che abbiano presentato un'offerta valida. Nel caso in cui la quinta posizione presenti più offerte ex aequo, tutti i concorrenti in situazione di parità verranno ammessi alla fase successiva.

Qualora, oltre ai primi cinque classificati, vi siano ulteriori concorrenti che abbiano presentato un'offerta di importo pari o superiore al 93% dell'offerta più elevata, saranno ammessi tutti alla fase dei rilanci migliorativi.

Il Presidente renderà noto esclusivamente l'importo dell'offerta più elevata, senza indicare il nominativo del relativo offerente. Tale importo costituirà la base per la successiva fase dei rilanci migliorativi.

A parziale modifica del metodo di estinzione della candela vergine, il Presidente dell'asta richiederà agli istanti di presentare offerte al rilancio.

La fase dei rilanci si svolgerà mediante offerte segrete, formulate per iscritto, e consegnate in busta chiusa ai funzionari incaricati presenti in sala. Il Presidente dichiarerà l'apertura di ciascuna sessione di rilancio, della durata di 100 secondi.

Gli stampati da utilizzare per la formulazione delle offerte e le relative buste saranno forniti dall'Azienda ULSS 3.

In ciascuna sessione di rilancio, a partire dalla prima, saranno ammesse esclusivamente offerte migliorative superiori alla base di rilancio di almeno € 10.000,00. Saranno altresì ammesse offerte per importi superiori, purché formulate mediante ulteriori incrementi per multipli di € 5.000,00. Pertanto, rispetto alla base di rilancio, saranno ammissibili incrementi pari a € 10.000,00, € 15.000,00, € 20.000,00, € 25.000,00 e così via.

Al termine di ciascuna sessione, la Commissione procederà all'apertura delle buste tempestivamente consegnate e individuerà l'offerta più elevata. Il relativo importo sarà comunicato ai concorrenti e costituirà la nuova base per la successiva sessione di rilancio, alla quale si applicheranno i medesimi incrementi minimi sopra indicati.

Qualora, nel corso di una sessione, non venga presentata alcuna valida offerta migliorativa entro il termine di 100 secondi, la fase dei rilanci si intenderà conclusa e sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che abbia presentato l'offerta più elevata fino a quel momento.

Qualora nessun rilancio venga presentato già nella prima sessione, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che abbia presentato la migliore offerta economica iniziale.

Ai fini del rispetto del termine, farà fede la consegna della busta al funzionario incaricato entro lo scadere dei 100 secondi. Non saranno ammessi rilanci consegnati successivamente alla scadenza del termine.

Non saranno considerate valide le offerte di rilancio che prevedano incrementi inferiori a € 10.000,00 mentre saranno arrotondate per difetto al multiplo di € 5.000,00 immediatamente inferiore i rilanci superiori a € 10.000,00 non corrispondenti a multipli di € 5.000,00.

Qualora, all'esito di una sessione di rilancio, siano presentate due o più offerte valide di pari importo e tale importo risulti il più elevato e nel turno successivo non ci siano ulteriori rialzi, i soli concorrenti che abbiano presentato tali offerte saranno ammessi a un'ulteriore sessione di rilancio, secondo le medesime modalità sopra descritte.

Qualora nessuno di tali concorrenti presenti un'ulteriore offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione dell'immobile mediante estrazione a sorte secondo quanto previsto dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924 e dall'art. 6, comma 3, dell'Allegato A alla DGRV n. 339/2016.

Durante la fase d'asta, la Commissione si riserva di valutare e concedere possibili sospensioni o dilazioni dei tempi previsti, qualora motivate da concrete e indifferibili situazioni di urgenza o da esigenze sopravvenute e non preventivamente rilevabili, tali da rendere necessari adattamenti nell'interesse del buon esito della procedura e nel rispetto delle pari opportunità dei partecipanti.
Il Presidente darà lettura dell'aggiudicazione provvisoria dell'asta a favore della migliore offerta di rilancio ottenuta.

Il concorrente non presente il giorno della seduta pubblica, sarà escluso dalla fase di rilancio.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le procure speciali e le rappresentanze legali di cui agli artt. 1387 e ss. del c.c., previamente autorizzate nei modi dovuti. La relativa documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in forma notarile o in copia autenticata, pena l'esclusione dalla gara.

Della seduta sarà redatto apposito verbale di aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione diverrà definitiva con l'adozione del provvedimento di approvazione degli esiti di gara da parte del Direttore Generale dell'Azienda ULSS 3.

Le offerte presentate sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Azienda ULSS 3 consegue alla stipula del contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione – compresa la mancata stipulazione del contratto di alienazione entro la data stabilita – l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Per tutto quanto non direttamente espresso nel presente bando, si rinvia alla legge 783/1908, al R.D. 827/1924, all'allegato A) della DGRV 339/2016 e alla DGRV 308/2020, già richiamati in premessa.

9. CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI DI VENDITA

La vendita si intende effettuata ed accettata, A CORPO (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, così come visti dalla parte promittente acquirente e dalla stessa trovati di suo gradimento.

L'acquirente si intende obbligato all'acquisto già dal momento di presentazione dell'offerta, e rimane vincolato a tale obbligo per almeno 365 giorni dalla data di presentazione dell'offerta medesima. L'Ente proprietario è invece obbligato alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottato l'atto di aggiudicazione definitiva.

Le parti acquirenti si dichiarano edotte dello stato dell'immobile compravenduto e delle possibili difformità edilizie in esso presenti, impegnandosi ad intraprendere a propria cura e spese, le opportune pratiche edilizie finalizzate ad ottenere la sanatoria, ove ne sussistano i requisiti, ovvero ad effettuare - sopportandone integralmente ogni costo e onere e con totale manleva dell'Azienda ULSS 3 da qualsiasi addebito - le demolizioni ed i ripristini necessari a restituire la piena conformità dell'immobile, anche preventivamente all'atto notarile qualora ciò si rendesse normativamente necessario.

Tali specifiche attività di regolarizzazione, laddove eseguite in quanto necessarie, non potranno in alcun caso generare pretese risarcitorie, di indennizzo o di invalidità contrattuale nei confronti dell'Azienda ULSS 3 venditrice, attenendo a situazioni conosciute - o comunque conoscibili su iniziativa degli interessati - ed accettate in sede di partecipazione al Bando pubblico d'asta.

Le parti acquirenti si dichiarano altresì consapevoli delle distanze dai confini rispetto agli edifici circostanti e dei possibili effetti che le stesse potrebbero riverberare in caso di demolizione e ricostruzione dei volumi attualmente esistenti, con possibili modifiche, anche peggiorative, rispetto alle volumetrie attualmente presenti.

Tali specifiche attività di regolarizzazione, laddove eseguite in quanto necessarie, non potranno in alcun caso generare pretese risarcitorie, di indennizzo o di invalidità contrattuale nei confronti dell'Azienda ULSS 3 venditrice, attenendo a situazioni conosciute - o comunque conoscibili su iniziativa degli interessati - ed accettate in sede di partecipazione al Bando pubblico d'asta.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova con relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vizi anche non espressamente indicati nella documentazione tecnica.

L'immobile sarà alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte dell'Azienda ULSS 3 di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

10. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA

L'aggiudicazione diventerà definitiva solo a seguito di provvedimento del Direttore Generale dell'Azienda ULSS 3 di approvazione degli esiti della seduta di asta pubblica e della verifica delle autodichiarazioni del miglior offerente.
L'Azienda ULSS 3, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà al soggetto miglior offerente, l'aggiudicazione in via definitiva. In ogni caso, l'aggiudicazione verrà deliberata entro il termine massimo di 60 giorni dal ricevimento dell'esito dell'ultima verifica.
Entro 45 giorni dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento, salvo che nell'offerta abbia dichiarato che dovrà avvalersi di un finanziamento bancario, con le modalità indicate nel presente Bando, dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale versato.
Il deposito cauzionale sarà incamerato dall'Azienda ULSS 3 qualora l'aggiudicatario provvisorio si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini ivi previsti, gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione.
Il contratto di vendita deve essere stipulato entro 90 gg dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva. La consegna dell'immobile avverrà conseguentemente al rogito presso il notaio.
I suddetti termini potranno essere prorogati per una sola volta, per non più di 60 gg, se l'acquirente ha presentato richiesta di mutuo e questo non sia ancora stato erogato, o per causa non imputabile all'aggiudicatario e dovrà inviare la documentazione atta a provare quanto dichiarato.
L'Azienda ULSS 3 si impegna alla consegna dell'immobile alla data del rogito notarile. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula formale dell'atto di compravendita davanti al notaio – alla data comunicata con bando a mezzo PEC – fornendo tutti i documenti utili alla stipula dell'atto di compravendita.
L'atto verrà rogato da notaio incaricato da Azienda ULSS 3.
Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di pubblicazione, obbligatorie ai sensi di legge.
Le alienazioni in parola non sono soggette ad IVA, ma all'imposta di registro in quanto effettuate nell'ambito dell'attività di normale gestione del patrimonio disponibile dell'Azienda ULSS 3 e non di attività commerciale.
Sulla parte acquirente graveranno, inoltre, le seguenti spese, il cui ammontare complessivo viene riportato nella tabella che segue:

- oneri notarili e legali, determinati come stabilito nelle tabelle ministeriali allegate al DM 20/07/2012 n. 140, come modificate dal DM 02/08/2013 n. 106; alle spese indicate di seguito dovranno venire quantificati e aggiunti i contributi, l'IVA, le tasse, le imposte e ogni altra anticipazione;
- spese di pubblicità;
- altre spese amministrative sostenute dall'Azienda ULSS 3 per l'effettuazione della presente procedura di asta pubblica.

Spese gravanti sull'acquirente *(extra oneri fiscali)*
€. 6.174,50

L'aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'offerta e nell'atto di vendita, di manlevare l'Azienda ULSS 3 da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale dell'immobile proposto e compravenduto che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione. È fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, strutturale, edile, impiantistica ed ambientale dell'immobile senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve
- di procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, anche d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

L'Azienda ULSS 3 non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile alienato rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Bando, né ulteriori dichiarazioni, oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

A tale riguardo l'Azienda ULSS 3 si riserva la possibilità di autorizzare eventuali istanze private di indagini ambientali integrative con oneri e spese esclusivamente in capo alla parte istante, i cui risultati dovranno essere consegnati all'azienda almeno 10 giorni prima rispetto al termine della presentazione delle offerte e pubblicati nella sezione dedicata al bando in argomento. La violazione del termine sopra indicato determina l'esclusione del concorrente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto o non stipuli l'atto nel termine stabilito, si procederà con apposito atto a notificare agli interessati, nei termini di legge, la revoca dell'aggiudicazione con le conseguenze già determinate nel presente Bando. In merito si precisa altresì che, qualora l'aggiudicatario avesse provveduto al versamento dell'importo a saldo, ma poi non si presentasse alla sottoscrizione del rogito notarile, verrà comunque incamerato a titolo di penale il deposito cauzionale, mentre sarà restituito l'importo versato a saldo, al netto dei maggiori costi sostenuti e dei danni arrecati.

Le garanzie prestate saranno restituite ai non aggiudicatari successivamente all'approvazione dell'aggiudicazione, previo svincolo. L'ammontare della somma versata a titolo di deposito cauzionale dal soggetto aggiudicatario sarà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di vendita. Le cauzioni saranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

11. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 E DEL D.LGS. 196/2003, COME MODIFICATO DAL D.LGS. 101/2018

I dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Azienda ULSS 3, in qualità di Titolare del trattamento, per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura di asta pubblica, all'eventuale aggiudicazione, alla successiva stipula e gestione del contratto di compravendita, nonché per l'adempimento dei relativi obblighi di legge.

Il trattamento dei dati personali avverrà nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101.

Per quanto riguarda le modalità del trattamento, i tempi di conservazione dei dati, i soggetti ai quali gli stessi potranno essere comunicati, nonché i diritti riconosciuti agli interessati, si rinvia all'informativa sul trattamento dei dati personali dell'Azienda ULSS 3, resa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 e pubblicata sul sito istituzionale dell'Azienda ULSS 3.

12. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra l'Aggiudicatario e l'Azienda ULSS 3, in relazione alla procedura ad evidenza pubblica ed alla successiva compravendita, è competente il Foro di Venezia. Per quanto non espressamente previsto dal presente Bando, si fa riferimento alle norme del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato - R.D. n. 827/1924, all'allegato A della DGRV n. 339/ 2016, alla DGRV 308/2020.

13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ogni ulteriore informazione, ci si potrà rivolgere alla UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali dell'Azienda ULSS 3 (tel. 041-2608951, 041-2608030 e 041-2608897) dalle ore 10:00 alle ore 12:00, nei giorni martedì, mercoledì e giovedì.

Eventuali quesiti dovranno essere inoltrati via email all'indirizzo: aste.immobiliari@aulss3.veneto.it entro e non oltre il 15/01/2027. L'Azienda ULSS 3 sospenderà l'attività di riscontro ad eventuali richieste di chiarimenti che dovessero pervenire durante il periodo delle festività natalizie dal 24/12/2026 al 06/01/2027.

L'avviso d'asta sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e per n. 20 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Venezia;

L'avviso d'asta e il presente bando in forma integrale saranno pubblicati nel sito internet dell'Azienda ULSS 3 (https://trasparenza.aulss3.veneto.it/bandi-e-gare);

Sarà data inoltre diffusione mediante agenzie immobiliari private autorizzate, portali web dedicati, avviso in opera sull'immobile;

Gli esiti della gara saranno pubblicati nel sito internet dell'Azienda ULSS 3.

L'Azienda ULSS 3 si riserva di modificare il presente bando, nonché sospendere o revocare la procedura di asta pubblica ancorché esperita, qualora lo ritenga opportuno o necessario nell'interesse pubblico, senza che i concorrenti possano vantare pretese o diritti di sorta.

Il Responsabile Unico del Procedimento
UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali
ing. Maurizio Lo Monaco

Allegati:
All. A) Istanza persone fisiche
All. A bis) Istanza persone fisiche congiunte
All. B) Istanza persone non fisiche
All. C) Offerta economica
All. D) Attestato di avvenuto sopralluogo
Documentazione tecnico illustrativa