

**REGIONE DEL VENETO
ULSS3 SERENISSIMA**

**BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE DI 15 LOTTI DI UNITA' IMMOBILIARI
DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA ULSS3 SERENISSIMA**

L'Azienda ULSS3 Serenissima (di seguito, per brevità "Azienda ULSS3") 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 delle unità immobiliari elencate nel prosieguo.

In ragione delle caratteristiche tecnico strutturali dei beni da alienare, l'Azienda ULSS3 ha disposto la suddivisione dell'affidamento in n. 15 lotti funzionali aggiudicabili separatamente.

Un'apposita Commissione all'uopo nominata procederà a valutare tutte le offerte che saranno presentate in risposta al presente documento, nei termini e con le modalità ivi indicate.

1. OGGETTO

Si riporta di seguito l'elenco delle unità immobiliari oggetto di alienazione; le dimensioni e superfici descritte per ciascuna unità sono quelle riscontrabili dai dati catastali iscritti negli uffici di competenza. La scheda di ogni unità immobiliare riportante, nel dettaglio, le caratteristiche, i principali vincoli e le condizioni di carattere tecnico conosciuti dall'Azienda ULSS3, è allegata al presente bando per costituirne parte integrante (All. E).

Con la presentazione dell'offerta, il concorrente dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto degli immobili proposti in vendita dall'Azienda ULSS3. Grava, in questo senso, in capo al concorrente ogni onere di accertare le condizioni reali degli immobili, mediante il sopralluogo obbligatorio e le ulteriori analisi documentali ritenute opportune, nella consapevolezza del carattere meramente indicativo delle schede tecniche fornite dall'Azienda ULSS3 in sede di Bando.

Tutti gli immobili sono di piena proprietà dell'Azienda ULSS3 e saranno oggetto di alienazione A CORPO.

Ciascun concorrente avrà **facoltà di presentare offerta per uno, più o tutti i lotti** oggetto della presente asta pubblica

N. LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	VINCOLI
1	Venezia, Cannaregio 1868 fg. 12, mapp. 854, sub. 4	immobili soggetti a vincolo culturale ex art. 10, co.1 e art. 12, d.lgs. 42/2004, in materia di diritto di prelazione a favore dello Stato e degli enti pubblici come citati nel predetto decreto
2	Venezia, Dorsoduro 432 fg. 14, mapp. 2201, sub 15	1) immobili soggetti a vincolo culturale ex art. 10, co.1 e art. 12, d.lgs. 42/2004, in materia di diritto di prelazione a favore dello Stato e degli enti pubblici come citati nel predetto decreto 2) l'acquirente dell'immobile non potrà rivendere il bene prima che siano trascorsi 8 anni dalla data di acquisizione in proprietà dello stesso; - sarà considerata offerta migliorativa quella presentata dall'acquirente che si impegnerà a trasferirvi la residenza per almeno 5 anni, qualora l'offerta economica presentata sia identica alla migliore offerta risultante; - qualora partecipi all'asta il Comune di Venezia e l'offerta presentata sia identica alla migliore offerta economica risultante, l'offerta del Comune di Venezia risulterà migliorativa anche rispetto alle condizioni di cui al punto precedente

N. LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	VINCOLI
3	Venezia, Cannaregio 4403 fg. 12, mapp. 2738, sub. 4	l'acquirente e i suoi aventi causa, per almeno 15 anni, non potranno locare l'immobile se non con contratti aventi durata compatibile con finalità esclusivamente residenziali (escluse locazioni brevi o turistiche)
4	Venezia, Cannaregio 4424 fg. 12, mapp. 2734, sub. 3	1) immobili soggetti a vincolo culturale ex art. 10, co.1 e art. 12, d.lgs. 42/2004, in materia di diritto di prelazione a favore dello Stato e degli enti pubblici come citati nel predetto decreto 2) l'acquirente e i suoi aventi causa, per almeno 15 anni, non potranno locare l'immobile se non con contratti aventi durata compatibile con finalità esclusivamente residenziali (escluse locazioni brevi o turistiche)
5	Venezia, Castello 1964 fg. 16, mapp. 4116, sub. 7	l'acquirente e i suoi aventi causa, per almeno 15 anni, non potranno locare l'immobile se non con contratti aventi durata compatibile con finalità esclusivamente residenziali (escluse locazioni brevi o turistiche)
6	Venezia, San Marco 1069 fg. 15, mapp. 1607, sub. 19	1) immobili soggetti a vincolo culturale ex art. 10, co.1 e art. 12, d.lgs. 42/2004, in materia di diritto di prelazione a favore dello Stato e degli enti pubblici come citati nel predetto decreto 2) l'acquirente e i suoi aventi causa, per almeno 15 anni, non potranno locare l'immobile se non con contratti aventi durata compatibile con finalità esclusivamente residenziali (escluse locazioni brevi o turistiche)
7	Venezia, San Marco 2979 fg. 15, mapp. 2409, sub. 1	l'acquirente e i suoi aventi causa, per almeno 15 anni, non potranno locare l'immobile se non con contratti aventi durata compatibile con finalità esclusivamente residenziali (escluse locazioni brevi o turistiche)
8	Venezia, San Polo 1535A fg. 13, mapp. 217, sub. 1	l'acquirente e i suoi aventi causa, per almeno 15 anni, non potranno locare l'immobile se non con contratti aventi durata compatibile con finalità esclusivamente residenziali (escluse locazioni brevi o turistiche)
9	Venezia, Cannaregio 3590 fg. 12, mapp. 726, sub. 1	
	Venezia, Cannaregio 3590 fg. 12, mapp. 726, sub. 7 e 8	
	Venezia, Cannaregio 3590 fg. 12, mapp. 726, sub. 9 e 10	l'acquirente dell'immobile non potrà rivendere il bene prima che siano trascorsi 8 anni dalla data di acquisizione in proprietà dello stesso; - sarà considerata offerta migliorativa quella presentata dall'acquirente che si impegnerà a trasferirvi la residenza per almeno 5 anni, qualora l'offerta economica presentata sia identica alla migliore offerta risultante; - qualora partecipi all'asta il Comune di Venezia e l'offerta presentata sia identica alla migliore offerta economica risultante, l'offerta del Comune di Venezia risulterà migliorativa anche rispetto alle condizioni di cui al punto precedente

N. LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	VINCOLI
10	Venezia, San Marco 5201 fg. 15, mapp. 1014 sub. 6	
	Venezia, San Marco 5201 fg. 15, mapp. 1014 sub. 10, 11, 12	
	Venezia, San Marco 5201 fg. 15, mapp. 1014 sub. 4	l'acquirente dell'immobile non potrà rivendere il bene prima che siano trascorsi 8 anni dalla data di acquisizione in proprietà dello stesso; - sarà considerata offerta migliorativa quella presentata dall'acquirente che si impegnerà a trasferirvi la residenza per almeno 5 anni, qualora l'offerta economica presentata sia identica alla migliore offerta risultante; - qualora partecipi all'asta il Comune di Venezia e l'offerta presentata sia identica alla migliore offerta economica risultante, l'offerta del Comune di Venezia risulterà migliorativa anche rispetto alle condizioni di cui al punto precedente
	Venezia, San Marco 5201 fg. 15, mapp. 1014 sub. 5	l'acquirente dell'immobile non potrà rivendere il bene prima che siano trascorsi 8 anni dalla data di acquisizione in proprietà dello stesso; - sarà considerata offerta migliorativa quella presentata dall'acquirente che si impegnerà a trasferirvi la residenza per almeno 5 anni, qualora l'offerta economica presentata sia identica alla migliore offerta risultante; - qualora partecipi all'asta il Comune di Venezia e l'offerta presentata sia identica alla migliore offerta economica risultante, l'offerta del Comune di Venezia risulterà migliorativa anche rispetto alle condizioni di cui al punto precedente
11	Venezia, Santa Croce 1893 fg. 11, mapp. 1116	
12	Venezia, Santa Croce 2249 fg.11, 1329, sub 3	
	Venezia, Santa Croce 2250 fg.11, 1329, sub 4	
13	Venezia, San Marco 2013A fg. 15, mapp. 2902, sub. 2	
14	Venezia, San Marco 5201 fg. 15, mapp. 1014, sub. 2	
15	Venezia, San Marco 5201 fg. 15, mapp. 1014, sub. 14 (ex 8)	

2. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta per ogni singolo lotto è riportato in tabella, oneri fiscali ed altri oneri esclusi.

Le offerte per ogni lotto dovranno essere maggiori o almeno pari all'importo previsto a base d'asta.

Lotto	Prezzo di vendita, a BASE D'ASTA
1	€ 185.456,09
2	€ 211.000,00
3	€ 132.602,83
4	€ 292.368,53
5	€ 231.999,60
6	€ 217.088,57
7	€ 219.604,10
8	€ 234.871,67
9	€ 1.007.904,95
10	€ 853.381,81
11	€ 426.408,95
12	€ 692.000,00
13	€ 278.000,00
14	€ 43.500,00
15	€ 42.500,00

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 ULSS3, e garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di alienazione -, tale indicazione dovrà essere riportata nella documentazione di offerta economica (All. C) al fine del successivo inserimento negli atti di trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'asta pubblica tutti gli interessati, fatte salve le seguenti ipotesi di esclusione:

- 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 (oppure, nel caso di istanza per persona non fisica, nei confronti dei soggetti di cui all'art. 94, co. 3, d.lgs. 36/2023) 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 antimafia*";

- soggetti per i quali sussistono, a proprio carico (oppure, nel caso di istanza per persona non fisica, a carico dei soggetti di cui all'art. 94, co. 3, d.lgs. 36/2023), 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 ULSS3 in precedenti rapporti contrattuali o che abbiano contenziosi rilevanti in corso con la medesima Azienda.
- Sono inoltre ammessi a partecipare in qualità di concorrenti i soggetti che, per ragioni di incarico o servizio, non si trovino in situazioni di conflitto di interessi o di asimmetria informativa, e che non risultino ad alcun titolo preposti all'approvazione e/o alla predisposizione della presente procedura di alienazione

L'Azienda ULSS3 svolgerà delle verifiche sulle dichiarazioni rese e, laddove ne venisse 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.

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, conferitagli dalle persone fisiche stesse o dai legali rappresentanti delle società medesime.

4. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo **OBBLIGATORIO** degli immobili sarà possibile solo ed esclusivamente in una sola tra le date specificate per ogni lotto nella seguente tabella, presentandosi al relativo indirizzo negli orari 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 le ore 14:00 di 2 giorni lavorativi precedenti alla data fissata per il sopralluogo; l'email si intenderà recepita senza necessità di invio di alcuna risposta di conferma da parte dell'Azienda ULSS3;
- i soggetti presenti al sopralluogo dovranno sottoscrivere apposita liberatoria - *come da modello in All. D)* - che solleva l'Azienda ULSS3 Serenissima da qualsiasi eventuale incidente nel corso della visita, fornendo altresì copia di un documento di identità valido;
- il personale incaricato dall'Azienda si recherà nel luogo e all'orario prefissato se verrà ricevuta almeno una richiesta di visita;
- 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	LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	ORA INIZIO	ORA FINE
20/10/25	12	VENEZIA, SANTA CROCE 2249-2250	9:30	11:30
	11	VENEZIA, SANTA CROCE 1893	12:00	14:00
	8	VENEZIA, SAN POLO 1535A	14:30	16:30

DATA	LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	ORA INIZIO	ORA FINE
21/10/25	1	VENEZIA, CANNAREGIO 1868	9:30	11:30
	9	VENEZIA, CANNAREGIO 3590	12:00	14:00
	3,4	VENEZIA, CANNAREGIO 4403-4424	14:30	16:30
22/10/25	10	VENEZIA, SAN MARCO 5201 (1,2,3,4,14,15)	9:30	12:00
	6	VENEZIA, SAN MARCO 1069	12:30	14:00
	5	VENEZIA, CASTELLO	14:30	16:30
23/10/25	2	VENEZIA, DORSODURO 432	9:30	11:30
	7	VENEZIA, SAN MARCO 2979	12:00	14:00
	13	VENEZIA, SAN MARCO 2013A	14:30	16:30
03/11/25	12	VENEZIA, SANTA CROCE 2249-2250	9:30	11:30
	11	VENEZIA, SANTA CROCE 1893	12:00	14:00
	8	VENEZIA, SAN POLO 1535A	14:30	16:30
04/11/25	1	VENEZIA, CANNAREGIO 1868	9:30	11:30
	9	VENEZIA, CANNAREGIO 3590	12:00	14:00
	3,4	VENEZIA, CANNAREGIO 4403-4424	14:30	16:30
05/11/25	10	VENEZIA, SAN MARCO 5201 (1,2,3,4, 14, 15)	9:30	12:00
	6	VENEZIA, SAN MARCO 1069	12:30	14:00
	5	VENEZIA, CASTELLO	14:30	16:30
06/11/25	2	VENEZIA, DORSODURO 432	9:30	11:30
	7	VENEZIA, SAN MARCO 2979	12:00	14:00
	13	VENEZIA, SAN MARCO 2013A	14:30	16:30
17/11/25	12	VENEZIA, SANTA CROCE 2249-2250	9:30	11:30
	11	VENEZIA, SANTA CROCE 1893	12:00	14:00

DATA	LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	ORA INIZIO	ORA FINE
	8	VENEZIA, SAN POLO 1535A	14:30	16:30
18/11/25	1	VENEZIA, CANNAREGIO 1868	9:30	11:30
	9	VENEZIA, CANNAREGIO 3590	12:00	14:00
	3,4	VENEZIA, CANNAREGIO 4403-4424	14:30	16:30
19/11/25	10	VENEZIA, SAN MARCO 5201 (1,2,3,4, 14, 15)	9:30	12:00
	6	VENEZIA, SAN MARCO 1069	12:30	14:00
	5	VENEZIA, CASTELLO	14:30	16:30
20/11/25	2	VENEZIA, DORSODURO 432	9:30	11:30
	7	VENEZIA, SAN MARCO 2979	12:00	14:00
	13	VENEZIA, SAN MARCO 2013A	14:30	16:30

Il personale dell'Azienda ULSS3 rilascerà ai partecipanti, in occasione di ogni data, un attestato di avvenuto sopralluogo; tale documento dovrà essere presentato nell'ambito della propria offerta, come meglio specificato al successivo par. 6.

L'Azienda ULSS3 Serenissima 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.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Come previsto dall'art. 6 dell'All. A) alla DGRV 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 caparra; tra i documenti di offerta dovrà essere, pertanto, presente il versamento in forma di assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda ULSS3 Serenissima, per gli importi di seguito riportati:

Lotto	Deposito cauzionale
1	€ 9.272,80
2	€ 10.550,00
3	€ 6.630,14
4	€ 14.618,43
5	€ 11.599,98
6	€ 10.854,43
7	€ 10.980,21

Lotto	Deposito cauzionale
8	€ 11.743,58
9	€ 55.395,25
10	€ 42.669,09
11	€ 21.320,45
12	€ 34.600,00
13	€ 13.900,00
14	€ 2.175,00
15	€ 2.125,00

Nella causale andrà indicato: "DEPOSITO CAUZIONALE PER ASTA DI ALIENAZIONE N. 15 IMMOBILI 2025 - LOTTO" .

Per ogni lotto di interesse dovrà presentarsi un separato assegno circolare, nelle modalità specificate.

L'Azienda ULSS3 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 ULSS3, 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 02/12/2025** 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 ULSS3 Serenissima
via Don Tosatto n. 147, Mestre (VE)

Farà fede il timbro con data ed ora apposti dall'Ufficio Protocollo dell'ULSS3 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 del mittente. 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 ASTA PUBBLICA DI ALIENAZIONE DI N. 15 UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA ULSS3 SERENISSIMA - Lotti n. - -". "RISERVATA NON APRIRE"** e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Azienda ULSS3 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 Lotto*" 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** (qualora il concorrente agisca per conto di altre persone fisiche va presentata anche apposita procura speciale notarile in originale o copia autenticata dal notaio);
 - All. B)** se il concorrente è una persona non fisica.

Nell'Istanza il concorrente dichiara:

- che non sussistono a proprio carico cause escludenti la partecipazione alla procedura di asta pubblica;
- di presentare offerta esclusivamente per conto proprio, senza alcuna forma di collegamento con altri offerenti partecipanti alla procedura di gara;
- di aver preso visione e di avere piena conoscenza ed accettazione di tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando di asta pubblica e nei provvedimenti autorizzatori del Direttore Generale dell'Azienda ULSS3 Serenissima;
- 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 e i successori anche parziali, aventi causa a qualsiasi titolo;
- che la propria offerta, in caso di aggiudicazione, è impegnativa e vincolante per almeno **180 giorni solari e consecutivi** decorrenti dalla scadenza del termine previsto di presentazione, salvo l'eventuale proroga precisata nei par. che seguono;
- di aver provveduto al versamento della garanzia provvisoria, per l'importo e con le modalità definite nel presente Bando di asta;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a stipulare il contratto di compravendita con contestuale integrale pagamento del prezzo, degli oneri notarili e fiscali ed altri oneri amministrativi, - salvo eventuali proroghe disposte dall'Azienda ULSS3 precedente - assumendo altresì l'onere di riportare le obbligazioni e gli impegni al presente Bando nei successivi atti di trasferimento e/o costituzione di diritti reali;
- di accettare, in caso di aggiudicazione, a manlevare l'Azienda ULSS3 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 ULSS3.

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 del soggetto eventualmente delegato (per il caso di delega),
- la visura camerale 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 ULSS3 il giorno di effettuazione dello stesso;

4. **ASSEGNO CIRCOLARE** comprovante l'avvenuto deposito cauzionale, per gli importi esplicitati nell'art. dedicato.
Dovrà presentarsi un assegno distinto per ogni Lotto di partecipazione

BUSTA ECONOMICA LOTTO "....."

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

L'offerta dovrà riportare, il prezzo che si intende offrire per il Lotto contenente il compendio immobiliare di interesse, 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.

In via generale, si ammette la facoltà per ciascun concorrente di presentare offerta per uno, più o tutti i lotti oggetto di asta.

ATTENZIONE: è necessario presentare **un'offerta**, redatta mediante buste dedicate contenenti il documento come da modello **All. C) per ogni lotto di interesse**.

Laddove il concorrente partecipi a più di un lotto di gara, si riterrà ammissibile la presentazione di un'unica documentazione amministrativa (contenente i documenti come da punti 1, 2, 3 e 4) valida per tutti i lotti d'asta di interesse. Le offerte economiche dovranno essere presentate mediante singole buste sigillate, il tutto in un unico plico sigillato, come sopra specificato.

Nel caso di incompletezza e/o difformità della documentazione presentata è facoltà dell'Azienda ULSS3 Serenissima richiedere integrazioni e/o chiarimenti - 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 ULSS3, 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.

L'Azienda ULSS3 Serenissima 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 specificato al successivo par. 9 del presente Bando.

6.1 MODALITA' PARTICOLARI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Sono ammesse istanze ed offerte per procura speciale, che dovranno essere redatte per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni dovranno essere effettuate dal delegato in nome e per conto del delegante.

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 ULSS3.

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 12:00 del 02/12/2025**);

- 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.

8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA E ULTERIORI DISPOSIZIONI

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 Bando, pubblicato sul portale istituzionale dell'Azienda ULSS3, con un prebando di almeno 4 (quattro) giorni successivi al termine di presentazione delle offerte, verranno rese note le date e la scansione oraria delle sedute pubbliche di asta per ogni lotto, con indicazione della relativa sede di svolgimento.

Le date di svolgimento dell'asta potranno essere modificate ed integrate sulla base delle esigenze della Commissione: di ogni modifica verrà data adeguata pubblicità sul portale web dell'ULSS3, 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 posto a base d'asta o al maggior 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 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 da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta** di cui al presente Bando.

Ogni concorrente che avrà presentato offerta valida, in aumento o almeno pari al prezzo fissato a base d'asta, sarà ammesso alla **fase di rilancio (unica** per ogni lotto in gara), di seguito descritta, ai sensi dell'art. 73, comma a), e art. 74 R.D. 827 del 23/05/1924.

Per ciascun Lotto, la Commissione procederà come di seguito specificato

- 1) apertura delle offerte tempestive e verifica della completezza documentale;
- 2) per le offerte giudicate "complete", verifica della regolarità dei documenti amministrativi;
- 3) attivazione della procedura di soccorso istruttorio ex art. 101 d.lgs. 36/2023 ricorrendone i presupposti;
- 4) il Presidente renderà noti i nominativi degli offerenti che hanno superato positivamente la prima fase di valutazione;
- 5) per gli istanti ammessi, apertura delle buste di offerta economica (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;

Il Presidente **renderà noto solo l'importo dell'offerta più alta (migliore)**, che diviene la **nuova base d'asta**;

- 1) entro il termine di 10 minuti (*termine adottato in sostituzione del tempo di estinzione della candela vergine previsto dal R.D.*) verrà richiesto agli istanti ammessi di restituire, per iscritto in busta chiusa al Presidente (mediante il modulo prestampato fornito in tale sede), **un'offerta al rialzo** rispetto al prezzo previsto come nuova base d'asta per lo specifico Lotto.

Trattandosi di asta pubblica “senza incanto”, non è previsto un importo minimo di rialzo.

- 2) lettura, da parte del Presidente, degli importi offerti da ciascun concorrente e aggiudicazione provvisoria dell’asta a favore della migliore offerta di rilancio ottenuta.

Ove al termine dei minuti concessi (10) **non** fossero **presentate nuove offerte**, l’immobile sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato l’ultima offerta di importo maggiore; laddove in tale situazione vi fossero due o più offerte del medesimo importo, si procederà all’aggiudicazione dell’immobile mediante estrazione a sorte ai sensi dell’art. 77, comma 2 del R.D. n. 827/1924. (art. 6. co. 3, dell’Allegato A) alla DGRV 339/2016)

Si ribadisce che saranno ritenute **valide, per la fase di rilancio (unica per ogni lotto in gara), solo le offerte presentate nell’ambito della seduta pubblica**, da parte di concorrenti il cui **legale rappresentante (o persona delegata con procura notarile) è fisicamente presente alla seduta.**

Il concorrente non presente il giorno della seduta pubblica, sarà escluso dalla fase di rilancio. I concorrenti presenti all’asta, se diversi da sottoscritti dell’offerta, dovranno essere muniti di apposita procura speciale notarile in originale o copia conforme, affinché possano, in nome e per conto della persona rappresentata, intervenire alla seduta e compiere quanto necessario per l’aggiudicazione dell’asta, ivi compresa la formulazione dell’eventuale offerta migliorativa, il tutto con la promessa di tenere per valido l’operato dei nominati procuratori.

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, che sarà approvato con successivo provvedimento. L’aggiudicazione diverrà definitiva con l’adozione del provvedimento di approvazione degli esiti di gara da parte del Direttore Generale dell’Azienda ULSS3 Serenissima.

Le offerte presentate sono immediatamente vincolanti per l’offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell’Azienda ULSS3 Serenissima 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.

8.1 ADEMPIMENTI CONSEGUENTI AD ASTA DESERTA

Qualora l’esperimento dell’asta, anche di un singolo lotto vada deserta, l’Azienda ULSS3 potrà disporre un ulteriore procedimento d’asta pubblica almeno a 15 giorni di distanza, allo stesso prezzo a base d’asta

Laddove pure la seconda asta, anche per un singolo lotto, vada deserta, l’Azienda ULSS3 potrà disporre un terzo procedimento di asta pubblica, ad almeno a 15 giorni di distanza dalla precedente, rideterminando il prezzo di alienazione per il 10% in meno rispetto alla precedente base d’asta.

È fatta salva la necessità, per eventi imprevedibili che incidano sensibilmente sul mercato immobiliare, ad insindacabile giudizio dell’Azienda ULSS3, di dover provvedere ad una nuova perizia di stima.

In ogni caso, l’Azienda ULSS3 si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di individuare le procedure più convenienti, tra quelle previste dalle leggi in vigore per riproporre, eventualmente, la vendita degli immobili, ovvero di ritirare i beni dall’asta stessa.

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.

Qualora il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione di somme con apertura di contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore dell'Ente proprietario e la garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel contratto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto.

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 legittimato degli immobili compravenduti e delle possibili lievi difformità edilizie in essi presenti, impegnandosi ad intraprendere - a propria cura e spese, successivamente all'atto di compravendita - le opportune pratiche edilizie finalizzate ad ottenere la sanatoria, ove ne sussistano i requisiti, ovvero ad effettuare le demolizioni ed i ripristini necessari a restituire la piena conformità agli immobili. 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 ULSS3 venditrice, attenendo a situazioni conosciute - o comunque conoscibili su iniziativa degli interessati - ed accettate in sede di partecipazione all'Bando pubblico d'asta.

I lotti sono posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano con relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vizi anche non espressamente indicati nella documentazione tecnica.

Ogni 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 ULSS3 Serenissima 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 ULSS3 di approvazione degli esiti della seduta di asta pubblica e del relativo verbale della Commissione.

L'Azienda ULSS3 Serenissima, 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 della caparra versata.

La caparra sarà incamerata dall'Azienda ULSS3 Serenissima 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 provvisoria.

Il contratto di vendita deve essere stipulato entro 90 gg dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva. La consegna degli immobili 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 ULSS3 si impegna alla consegna degli immobili 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 ULSS3.

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 ULSS3 Serenissima 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; nelle spese saranno da quantificare contributi, IVA, tasse, imposte e ogni altra anticipazioni. Nel caso di beni vincolati, oltre al costo dell'atto, saranno da quantificare contributi, IVA, tasse, imposte ed ogni altra anticipazione.
- spese di pubblicità;
- altre spese amministrative sostenute dall'Azienda ULSS3 per l'effettuazione della presente procedura di asta pubblica.

Lotto	Spese gravanti sull'acquirente (<i>extra oneri fiscali</i>)
1	3.072,24 €
2	3.442,79 €
3	2.026,26 €
4	4.267,54 €
5	3.300,80 €
6	3.459,61 €
7	2.866,56 €
8	3.308,73 €
9	6.943,89 €
10	6.017,09 €
11	4.337,77 €
12	5.171,34€
13	3.577,85€
14	1.680,15 €
15	1.677,39€

L'aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'offerta e nell'atto di vendita, di manlevare l'Azienda ULSS3 da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale dell'immobile

proposto e compravenduto (ivi compresi gli effetti del fenomeno dell'acqua alta, ove presente) 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 ULSS3 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.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara di voler recedere dall'acquisto o non stipula l'atto nel termine stabilito, si procederà con apposito decreto a notificare agli interessati, nei termini di legge, la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni altra azione di risarcimento danni da parte dell'Azienda ULSS3. 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. INFORMAZIONI AI SENSI DEL D.LGS. 101/2018

I dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di asta pubblica e dell'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, al solo fine dell'espletamento della procedura e trattati in adempimento degli obblighi espressamente previsti dalle norme di legge.

In particolare, si rimanda all'informativa sul trattamento dei dati personali redatta ai sensi del Regolamento UE 2016/679 sulla Protezione Dati Personali e del d.lgs. 101/2018 pubblicata nel sito internet dell'Azienda ULSS3.

12. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra l'Aggiudicatario e l'Azienda ULSS3 Serenissima, 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 ULSS3 (tel. 041-2608897 e 041-2608030 dalle ore 10:00 alle ore 12:00, nei giorni martedì e giovedì).

Eventuali quesiti dovranno essere inoltrati via email all'indirizzo: aste.immobiliari@aulss3.veneto.it.

Il presente bando sarà pubblicato in forma integrale, per n. 20 giorni, sui seguenti: Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, Albo Pretorio del Comune di competenza, sito internet dell'Azienda ULSS3 Serenissima (<https://trasparenza.aulss3.veneto.it/index.cfm?action=trasparenza.banditi>); sarà data inoltre diffusione mediante agenzie immobiliari private autorizzate, portali web dedicati e bando in opera sugli immobili.

Gli esiti della gara saranno pubblicati sul sito internet dell'Azienda ULSS3 Serenissima.

L'Azienda ULSS3 si riserva di modificare, sospendere o revocare il presente Bando, nonché 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. B) Istanza persone non fisiche
- All. C) Offerta economica
- All. D) Modello certificato di presa visione luoghi
- All. E) Documentazione illustrativa specifica per lotto