



COMUNE DI VENEZIA

Direzione Finanziaria

Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali

Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali

Responsabile del procedimento: dott. Mario Carulli

P.D.D. 2017/565 del 14/04/2017

OGGETTO: Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni 2017 – 2019, annualità 2017 – approvazione e pubblicazione del Bando di asta pubblica immobiliare n. 1/2017 per la vendita di un bene immobile sito in Fondamenta S. Giacomo alla Giudecca – impegno di spesa.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 339 del 25/11/2016, è stato individuato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni per le annualità 2017 - 2019, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008;
- detto Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73 del 21/12/2016, quale allegato al Bilancio di Previsione per il triennio 2017 – 2019.

Considerato che:

- la richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2016 ha approvato l'alienazione dei beni immobili facenti parte del predetto Piano, ai valori ivi indicati;
- nell'Allegato A al Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni, quale bene immobile oggetto di dismissione, è indicato:
 - IMMOBILE IN FONDAMENTA S. GIACOMO ALLA GIUDECCA – Venezia, Giudecca – l'immobile è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con accesso autonomo dalla Fondamenta San Giacomo e collocato a pochi metri dalla Chiesa del Redentore. Il corpo di fabbrica ha una conformazione ad "L" che si sviluppa su due piani. La superficie complessiva del lotto è di mq 770 circa, alla quale si aggiunge un piccolo scoperto di pertinenza. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 716. Prezzo a base d'asta: Euro 1.925.000,00;

Rilevato che il suddetto immobile è stato oggetto, assieme ad altri immobili, del Bando d'asta pubblica immobiliare n. 1/2016, pubblicato dal 27/10/2016 al 05/12/2017, in attuazione della

determinazione dirigenziale DD/2016/1620 del 27/10/2016, senza che per lo stesso siano pervenute offerte valide.

Atteso che, al fine di dare attuazione a quanto indicato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2016, si rende pertanto necessario esperire una nuova asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 827/1924), al fine di verificare la presenza, nel mercato immobiliare, di operatori interessati all'acquisizione di tale bene.

Ritenuto, pertanto, di procedere alla pubblicazione per 25 giorni di un apposito Bando di asta pubblica immobiliare per la vendita del bene immobile sito in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca come sopra descritto – il cui schema, comprensivo della scheda patrimoniale relativa al bene, è allegato alla presente determinazione – sul sito internet istituzionale di questa Amministrazione, nonché come avviso d'asta sui quotidiani “Corriere della Sera”, “Il Gazzettino” e “Il Sole 24 Ore”.

Ritenuto, pertanto, di impegnare la spesa necessaria per procedere a detta pubblicazione nell'importo presunto di Euro 4.500,00.

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

Visto il R.D. 827/1924.

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità.

Richiamati gli allegati n. 1 “principio della competenza finanziaria” e n. 4.2 “principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria” del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118.

Viste la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2016 di approvazione del Bilancio di previsione 2017 – 2019.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 14 febbraio 2017 che istituisce il PEG 2017-2019.

Preso atto che l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile del Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria della Direzione Finanziaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Dato atto del rispetto di quanto previsto dall'art. 6 comma 2 del Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/02/2013 in ordine al controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di bando di asta pubblica immobiliare n. 1/2017 finalizzato alla vendita del bene immobile di proprietà del Comune di Venezia sito in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca, così come identificato nelle premesse, che unitamente alla scheda patrimoniale riferita a detto immobile sono allegati alla presente determinazione;

2. di procedere alla pubblicazione del suddetto bando d'asta per 25 giorni all'Albo Pretorio, sul sito internet istituzionale di questa Amministrazione, nonché come avviso d'asta sui quotidiani "Corriere della Sera", "Il Gazzettino" e "Il Sole 24 Ore";

3. di impegnare la somma di Euro 4.500,00 al fine di procedere alla pubblicazione degli avvisi d'asta. Tale spesa trova copertura come segue: Cap. 4503/26 del Bilancio di previsione 2017-2019, esercizio 2017 – Spese per servizi amministrativi (Cod. Gest. 001);

Il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241 del 07 agosto 1990 è il dott. Mario Carulli, Responsabile del Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali della Direzione Finanziaria.

Il Dirigente
arch. Luca Barison

Allegato:

- *schema di bando d'asta pubblica immobiliare n. 1/2017 comprensivo della scheda patrimoniale del bene immobile sito in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca;*

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Finanza Bilancio e Tributi

PDD/ 2017 / 565

Espletati gli accertamenti ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

Si esprime parere di regolarità contabile e visto attestante la copertura finanziaria.

Il Dirigente Responsabile



BANDO DI ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE N. 1/2017

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2016 e della Determinazione Dirigenziale PDD n. 2017/ _____ del _____

si rende noto

che il giorno _____ alle ore _____ in una sala di Ca' Farsetti - Ca' Loredan, S. Marco 4136 - Venezia, davanti al Presidente di Commissione a ciò delegato, si procederà in seduta pubblica, mediante esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I, II e III comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, all'alienazione del seguente bene immobile di proprietà del Comune di Venezia:

DESCRIZIONE DEL LOTTO OGGETTO DELLA PROCEDURA

Lotto unico:

IMMOBILE IN FONDAMENTA S. GIACOMO ALLA GIUDECCA - Venezia, Giudecca - l'immobile è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con accesso autonomo da Fondamenta San Giacomo, e collocato a pochi metri dalla Chiesa del Redentore. Il corpo di fabbrica ha una conformazione ad "L" che si sviluppa su due piani. La superficie complessiva del lotto è di mq 770 circa, alla quale si aggiunge un piccolo scoperto di pertinenza. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 716.

Prezzo a base d'asta: Euro 1.925.000,00 (Euro unmilionenovecentoventicinquemila/00)

La scheda patrimoniale del suddetto immobile, contenente nel dettaglio le caratteristiche fisiche, la migliore individuazione di quanto oggetto di questa asta, la destinazione urbanistica e ogni eventuale vincolo o condizione, è allegata al presente Bando per farne parte integrante (allegato n. 1).

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Al fine di prender parte all'asta, gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico debitamente sigillato e controfirmato nelle modalità di seguito meglio specificate, esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia - sede di Venezia, presso Ca' Farsetti, calle del Carbon, S. Marco 4136 - 30124 Venezia - **entro e non oltre il termine perentorio delle ore _____ del giorno _____** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato, entro e non oltre il termine indicato, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). 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 od 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.

L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia è il seguente: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali. Eventuali modifiche agli orari di apertura dell'Ufficio saranno comunicati nel sito web istituzionale del Comune di Venezia, nella sezione dedicata al Servizio Protocollo Generale.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione all'asta, ciascun interessato dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura "**OFFERTA per la partecipazione all'Asta pubblica immobiliare n. 1/2017 - RISERVATO NON APRIRE**" e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia - Direzione Finanziaria - Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali - San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

Nel plico - a pena di esclusione - dovranno essere inserite due buste pure sigillate e controfirmate lungo i lembi di chiusura, contraddistinte con le lettere e le denominazioni: "**A - Istanza**" e "**B - Offerta economica**".

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico e delle buste contraddistinte dalle lettere "A" e "B", garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento della gara.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico dell'offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere:

BUSTA "A - ISTANZA"

A pena di esclusione dalla gara, la busta "**A - ISTANZA**", dovrà contenere:

1. Istanza di partecipazione all'asta redatta in bollo (marca da bollo da €. 16,00) contenente una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il partecipante dichiara:

- *per le persone fisiche*, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- *per le persone giuridiche*, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese o equivalente in altri paesi nonché le generalità del legale rappresentante, firmatario dell'istanza.

Nell'istanza dovrà essere, inoltre, dichiarato:

- a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando, nella scheda patrimoniale riferita al Lotto per il quale è presentata l'offerta, nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2016 e nella Determinazione Dirigenziale PDD n. 2017/___ del _____;
- b) di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche per aver preso visione della relativa scheda patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo;

- c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
- d) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del bene oggetto di asta, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Bando, compresi quelli dettagliatamente descritti nella scheda patrimoniale riferita al Lotto per il quale è presentata l'offerta che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- e) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- f) l'impegno, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto di compravendita con contestuale integrale pagamento del prezzo, entro sei mesi dall'aggiudicazione definitiva e accettando, fin da subito, la possibilità per il Comune di Venezia di prorogare tale termine entro la durata di validità dell'offerta presentata;
- g) di accettare, in caso di aggiudicazione, a manlevare questa Amministrazione da tutti gli oneri e responsabilità connesse e derivanti dallo stato ambientale del Lotto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Venezia;
- h) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- i) di non avere pendente, nei propri confronti, alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia";
- j) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o emesso decreto penale di condanna o 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;
- k) di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 "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;
- l) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- m) di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti del Comune di Venezia in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi in corso rilevanti con il Comune;
- n) di essere informato, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resi e di dare in tal senso il consenso.

In tutti i casi in cui l'offerente non sia persona fisica, la dichiarazione sostitutiva verrà resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. n. 445/2000 per l'iscrizione al Registro Imprese e per la titolarità della rappresentanza legale, o ai sensi degli artt. 18, 19 e 19 bis del D.P.R. n. 445/2000.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione, i recapiti telefonici e e-mail (preferibilmente indirizzo di posta elettronica certificata).

Alle dichiarazioni sostitutive deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

2. A garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà è richiesto il versamento di un **deposito cauzionale infruttifero** dell'importo di Euro 192.500,00.

Il suddetto deposito cauzionale dovrà essere costituito attraverso bonifico sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale - Intesa Sanpaolo s.p.a. - Codice IBAN IT48 J 03069 0211406 7000 500104 (dall'estero BIC: BCITITMM J 03069 0211406 7000 500104) con la causale "Asta immobiliare 1/2017 - deposito cauzionale immobile Giudecca".

La suddetta garanzia dell'importo di Euro 192.500,00 potrà essere prestata anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La scadenza della garanzia non potrà essere inferiore a mesi tredici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata. La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Venezia entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito ovvero l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) - a pena di esclusione - dovrà essere inserita nella busta "A - ISTANZA".

BUSTA "B - OFFERTA ECONOMICA"

A pena di esclusione dalla gara, la busta "B - OFFERTA ECONOMICA", sigillata e controfirmata, dovrà contenere l'offerta economica redatta in carta semplice.

Sulla busta contenete l'offerta economica dovrà essere riportato il nome del concorrente.

L'offerta dovrà essere incondizionata ed espressa in cifre e in lettere. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello indicato in lettere. Saranno ritenute valide unicamente le offerte pari o superiori al prezzo a base d'asta.

L'offerta dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra. Determina l'esclusione dell'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella Busta "B - OFFERTA ECONOMICA".

MODALITÀ PARTICOLARI D'OFFERTA

Sono ammesse *offerte per procura speciale*, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti all'interno della busta "A - Istanza", pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse *offerte congiunte* da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia.

Sono ammesse, inoltre, la presentazione di *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, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia. La società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Sono ammesse *offerte per persona/e da nominare* secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni e gli impegni previsti alla lettera "A - ISTANZA" in proprio nome.

L'offerente per persona/e da nominare, entro i tre giorni successivi (lavorativi - sabato escluso) alla pubblicazione (sul sito Internet <http://www.comune.venezia.it>) dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito, ed attestare che è garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ.

Qualora l'offerente per persona/e da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona/e incapace/i di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata/e o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta/e nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la/e persona/e nominata/e non accetti/accettino l'aggiudicazione o non addivenga/addivengano alla stipulazione dell'atto per causa a lui/loro imputabile, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti Aggiudicatario in luogo di colui/coloro con il/i quale/i non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/i contraente/i finale/i.

In difetto di offerta per persona/e da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la cointestazione al coniuge dell'Aggiudicatario in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Tutti gli intestatari del Lotto dovranno possedere i requisiti di cui al presente Bando ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione - direttamente o indirettamente - di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione, salvo il caso di rilancio nell'ipotesi di parità di offerta di cui *infra*.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

AGGIUDICAZIONE

Alle ore _____ del giorno _____ presso una sala di Ca' Farsetti - Ca' Loredan, S. Marco 4136 - Venezia, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Bando di gara.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta, e successivamente approvata con apposito provvedimento e pubblicata su apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Venezia.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta (Aggiudicatario) al quale ne sarà data notizia, preferibilmente, tramite P.E.C. ovvero tramite lettera raccomandata A.R. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo base d'asta.

In caso di parità di offerte si procederà, a norma dell'art. 37 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454, ad un rilancio tra gli offerenti. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o di sospendere o interrompere definitivamente la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni saranno considerate nulle. Della seduta sarà redatto apposito verbale che verrà approvato con successivo provvedimento.

I depositi cauzionali saranno svincolati immediatamente per le ditte non ammesse alla gara. Il deposito cauzionale sarà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Le garanzie costituite attraverso fidejussioni bancarie o polizze fideiussorie verranno restituite mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione 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.

L'offerta si considera vincolante per l'Aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata.

L'aggiudicazione diverrà in ogni caso vincolante per l'Amministrazione Comunale allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula 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.

In tali casi il Comune di Venezia si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria sempreché l'offerta sia superiore alla base d'asta, secondo l'ordine decrescente delle offerte valide, e il concorrente ancora interessato.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Venezia con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato entro sei mesi dall'aggiudicazione definitiva del Lotto, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione. Il Comune di Venezia ha, comunque, la facoltà di prorogare tale termine entro la durata della validità dell'offerta presentata (dodici mesi dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte).

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine di cui al precedente paragrafo, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento da notificare all'interessato a mezzo messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

L'atto verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti.

PRINCIPALI CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. L'immobile sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Comune di Venezia 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 presente in loco.

L'Aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e, successivamente, nell'atto di vendita, di manlevare il Comune di Venezia da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale degli immobili proposti e compravenduti, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

E' fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario:

- di procedere alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'Aggiudicatario, come pure l'onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., se necessario; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco e/o le bonifiche effettuate o messa in sicurezza deve essere trasmessa agli uffici comunali competenti;
- di procedere, ove occorrente all'Aggiudicatario, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Il Comune di Venezia non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile alienato rispetto a quella eventualmente già esistente al momento di pubblicazione del presente Bando, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

Gli identificativi catastali indicati nella relativa scheda patrimoniale possono non essere definitivi; il Comune di Venezia provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito, a seguito dei quali le superfici potrebbero subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata nella schede patrimoniale.

FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione è competente il Foro di Venezia.

Per tutto quanto non previsto nel presente Bando sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento ineriscono la procedura concorsuale per l'alienazione del Lotto immobiliari oggetto del presente Bando;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.. I dati relativi all'Aggiudicatario e al prezzo offerto saranno resi noti in apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Venezia;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del d.lgs. 196/2003, cui si rinvia;
- f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione Comunale;
- g) responsabile del trattamento dei dati è l'arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali della Direzione Finanziaria.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL BANDO

Costituiscono allegati al presente Bando, di cui costituiscono parte integrante:

- Scheda patrimoniale relativa al Lotto (allegato n. 1);

INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere richieste via e-mail all'indirizzo di posta elettronica: bandi.immobiliari@comune.venezia.it.

Le visite in loco potranno essere prenotate chiamando gli Uffici del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali della Direzione Finanziaria, ai numeri telefonici 041.274.8118 - 8453 - 8458.

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (<http://www.comune.venezia.it>) saranno pubblicati il presente Bando di Gara, la Scheda patrimoniale relative al Lotto (allegato n. 1), ed ulteriori comunicazioni o eventuali aggiornamenti.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso il Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali della Direzione Finanziaria - Isolato Cavalli - S. Marco 4084, piano secondo. Tale materiale potrà essere ivi prelevato dagli interessati.

Inoltre, avviso d'asta verrà pubblicato sui quotidiani "Corriere della Sera", "Il Gazzettino" e "Il Sole 24 Ore".

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.venezia.it> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n°104.

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali della Direzione Finanziaria.

Venezia, _____

Il Dirigente
del Settore Valorizzazione
Beni Demaniali e Patrimoniali
arch. Luca Barison

CITTA' DI
VENEZIA

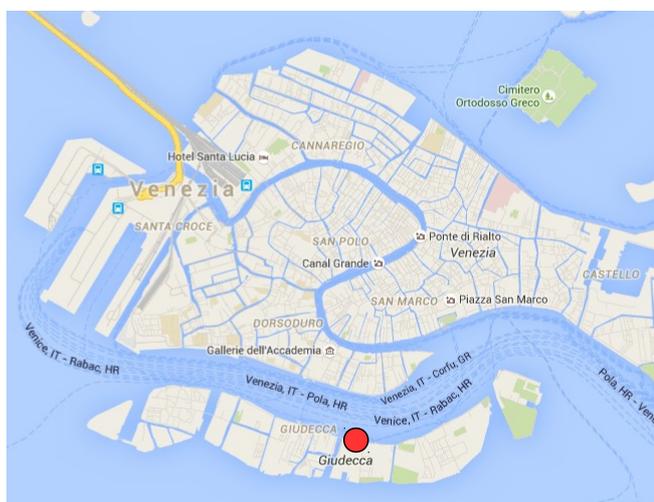
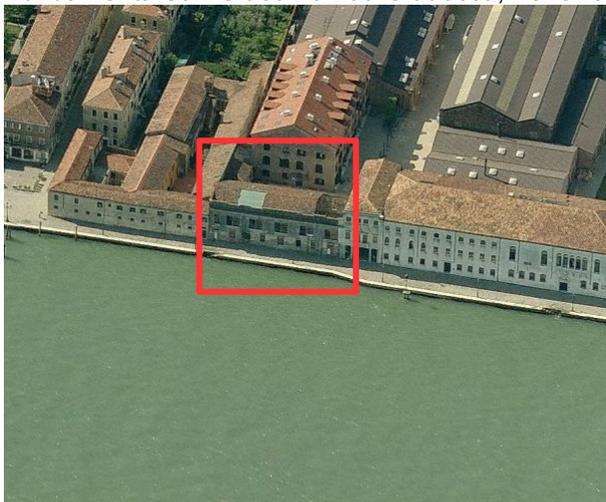


**Immobile in Fondamenta
San Giacomo alla Giudecca**
Venezia

“Immobile in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca”

UBICAZIONE:

Fondamenta San Giacomo 209 Giudecca, Venezia.



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con accesso autonomo da Fondamenta San Giacomo e collocato a pochi metri dalla Chiesa del Redentore e dall'approdo del vaporetto ACTV, sempre sulla medesima fondamenta. In aderenza con l'immobile “ex CNOMV”, sede di Emergency, prospetta su Canale de la Giudecca e sulla parte sud dei Sestieri di Dorsoduro e San Marco.

Figura 1.– La localizzazione di ex “Caserma Carabinieri” Giudecca 209- Venezia



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il corpo di fabbrica si sviluppa per due piani fuori terra ed è intercluso da due edifici adiacenti. Il prospetto principale, che si affaccia su Fondamenta di San Giacomo e quindi su Canale della Giudecca, ha una impaginatura semplice, caratterizzata da una sequenza di finestre al piano terra non sequenziale e non speculare al piano superiore, dove in questo piano i fori finestra risultano accoppiati quasi a riproporre una bifora dai contorni rettilinei. Ad enfatizzare tale sequenza, il cornicione superiore è disegnato con bordura ad altezze alternate in corrispondenza delle coppie finestre sottostanti, ad eccezione per quella centrale. L'immobile, riversa in pessime condizioni statico manutentive. Un'accurata analisi del solo prospetto fronte canale e i lampi di luce che si intravedono dalle finestre fanno intuire un crollo parziale della copertura nel solo lato ovest del fabbricato, visibile con maggiore chiarezza nella foto aerea. Nel suo complesso il fabbricato ha una conformazione ad "L" il cui lato minore si sviluppa in aderenza al mappale 298 di proprietà privata. Anche detta porzione si sviluppa su due piani con palesi problematiche di crolli e di accessibilità in genere. Il bene, dal lato opposto rispetto al Canale della Giudecca, si configura come un immobile appartato con un piccolo scoperto adiacente, racchiuso tra volumetrie già oggetto di puntuali interventi di recupero.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 18	mapp. 716	-	In corso di definiz. -	-	-
C.T.	Foglio 18	mapp. 863	-	Ente Urbano	-	324 mq
C.T.	Foglio 18	mapp. 870	-	Ente Urbano	-	202 mq

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia giusta cessione volontaria del 15/01/1982, rep. 66847 notaio Giovanni Candiani di Venezia.

CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superfici commerciali dell'immobile

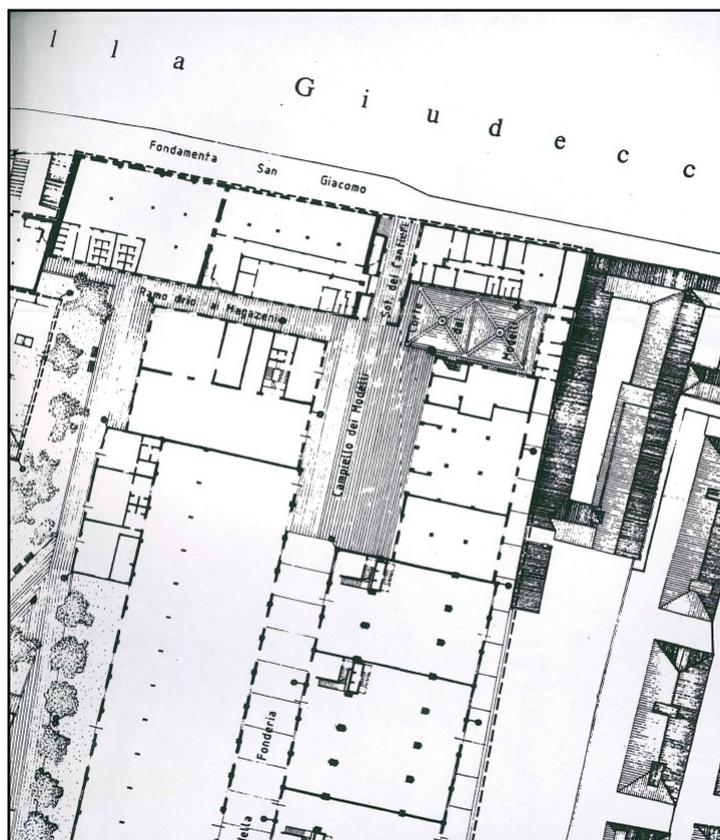
Superficie fabbricato = 770 mq circa

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale



Figura 3– inquadramento ex CNOMV in cui è inserito l'immobile



Scheda 19

Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
- c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o decremento del volume edificato.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Mantenimento del prospetto frontale e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (4) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
- (5) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.
- (6) Possibilità di demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici per elementi costitutivi dell'unità edilizia (superfettazioni od altro) non siano riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Industria; artigianato; abitazioni; esercizi commerciali al minuto; esercizi commerciali all'ingrosso; pubblici esercizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione; attrezzature ricreative; grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita despecializzata; magazzini; esposizioni merceologiche; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta dei servizi.

Scheda 18

Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Kna)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;

- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
- c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti dei quali quello frontale acqueo;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o decremento del volume edificato.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Mantenimento del prospetto frontale e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (4) Mantenimento o ripristino del fronte acqueo.
- (5) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
- (6) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.
- (7) Possibilità di demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici per elementi costitutivi dell'unità edilizia (superfacciate od altro) non siano riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Industria; artigianato; abitazioni; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta dei servizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione; attrezzature ricreative; magazzini; cantieristica minore; impianti per il ricovero, manutenzione, riparazione, rimessaggio e noleggio di piccole imbarcazioni; esercizi commerciali all'ingrosso.

articolo 17

SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI ALLE UNITA' EDILIZIE

17.1 - Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie, sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

17.2 - E' comunque consentita, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa. Può inoltre essere consentita, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenza, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentita ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo.

17.3 - La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

17.4 - E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

17.5 - Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

17.6 - Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

17.7 - La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:

- a)- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

17.8 - E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

17.9 - La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

17.10 - Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

VINCOLI:

Con provvedimento del 25/06/2013, prot. 11501, il MiBAC ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale per il bene immobile in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 1.925.000,00 (Euro unmilionevecentocinquemila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





