



Venezia, xx/05/2026

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE N. 1/2026
PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RETROSTANTE AL POLO
UNIVERSITARIO DI VIA TORINO A MESTRE**

Premesso che:

- con deliberazione n. 57 del 18/12/2025, in sede di approvazione del Bilancio di previsione 2026-2028, il Consiglio comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni per il medesimo triennio, redatto ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133;
- in detto Piano è inserito, per l'annualità 2026, il compendio fondiario costituito dalle aree site a Mestre, tra via Torino e il Canal Salso, in prossimità del Polo Universitario di "Ca' Foscari Venezia" e "IUAV di Venezia", identificate all'attuale Catasto Terreni al foglio 140, particelle 982 (porz.), 1009 (porz.), 1010, 1011, 1012, 1015 (porz.), 1016, 1076, 1078, 1079 (porz.), 1099 e al Catasto Fabbricati al foglio 140, particelle 1010 e 1012, del Comune di Venezia, al prezzo a base d'asta di euro 3.300.000,00;
- giusta atto di retrocessione rep. n. 37238 del 18/02/2021, a rogito del notaio Albano Dalla Valle di Venezia, il Comune di Venezia è rientrato nella piena proprietà di tali aree, che facevano parte di un più vasto ambito concesso in diritto di superficie all'Università Ca' Foscari ed all'Istituto Universitario di Architettura di Venezia nel 1991, al fine di consentire lo sviluppo edificatorio del nuovo Polo Universitario di via Torino;
- è pervenuta al Comune di Venezia, presso il Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica, una manifestazione d'interesse all'acquisto, da parte di un soggetto privato, in relazione all'immobile anzidetto ad un prezzo non inferiore rispetto a quello indicato nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2026-2028;
- si rende necessario avviare un procedimento ad evidenza pubblica, per verificare l'esistenza nel mercato di ulteriori soggetti interessati all'acquisto delle aree sopra individuate, al fine di poter attuare le previsioni della strumentazione urbanistica generale vigente, alle condizioni e agli indirizzi specificati nel presente Avviso;
- ove il procedimento in oggetto abbia esito positivo, il suddetto compendio immobiliare sarà aggiudicato, a conclusione di una fase competitiva, al soggetto che avrà effettuato l'ultimo rialzo sul prezzo; l'aggiudicazione e la vendita del compendio potranno avvenire anche nel caso in cui vi sia un solo partecipante.

Tutto ciò premesso il Dirigente del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica del Comune di Venezia

RENDE NOTO

che, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 18/12/2025, nonché della Determinazione Dirigenziale n. xxxx del xx/xx/2026, il giorno **xx/xx/2026 alle ore 11.00, in una sala di Ca' Farsetti – Ca' Loredan, S. Marco 4136 – Venezia**, la Commissione all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'individuazione del soggetto al quale alienare il compendio immobiliare in argomento, secondo le modalità di seguito descritte:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

Compendio immobiliare retrostante al Polo Universitario di via Torino a Mestre

Il compendio è ubicato nel Comune di Venezia e presenta un'estensione totale pari a circa mq 12.870,00.

Tale ambito, localizzato tra via Torino ed il Canal Salso, è destinato ad accogliere funzioni di pubblico interesse afferenti al Polo Universitario di Mestre. L'area confina:

- a sud-ovest con le sedi delle Università Iuav e Ca' Foscari;
- a sud-est con area adibita ad impianti in gestione a Veritas S.p.A.;
- a nord-est con il Canal Salso;
- nord-ovest con area a verde di proprietà del Comune di Venezia, prospiciente la darsena.

Prezzo a base d'asta: **euro 3.300.000,00** (euro tremilionitrecentomila/00).

La scheda patrimoniale del suddetto immobile, contenente la destinazione d'uso, le carature urbanistiche e i principali vincoli e/o condizioni di carattere tecnico, è allegata al presente Avviso per costituirne parte integrante.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ciascun interessato (istante) dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura **"RISERVATO NON APRIRE – Avviso d'asta pubblica immobiliare n. 1/2026 – Istanza per l'acquisto del Compendio Immobiliare retrostante al Polo Universitario di via Torino a Mestre"** e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia – Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica – San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

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 della busta in fase di seduta pubblica.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Al fine di partecipare al procedimento di vendita, gli interessati dovranno far pervenire la propria istanza nelle modalità di cui sopra esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia ad uno dei seguenti indirizzi:

- Calle del Carbon, San Marco 4136 - Ca' Farsetti - 30124 Venezia;
- via Spalti 28, 30173 - Venezia - Mestre;

entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno xx/xx/2026** 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 ritenuta valida alcuna istanza, anche se sostitutiva od aggiuntiva di una precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia, nella sede di Venezia, è aperto al pubblico solo su appuntamento, da richiedersi inviando una e-mail all'indirizzo:

protocollogenerale@comune.venezia.it

L'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia, in entrambe le sue sedi, presenta gli orari di apertura al pubblico indicati e aggiornati nel sito web istituzionale del Comune di Venezia, nella sezione dedicata al Servizio Protocollo Generale.

Viene fatta riserva per il Comune di estendere il termine ultimo di presentazione delle domande a seguito di apposita determinazione dirigenziale che dia atto delle ragioni tecniche e/o di opportunità che ne giustificano l'esigenza. Di tale evenienza verrà data adeguata informazione nella pagina internet dedicata all'Avviso Immobiliare in oggetto e nell'Albo Pretorio del Comune.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, completa di marca da bollo di euro 16,00, con la quale l'istante dichiara:

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

Nell'istanza di partecipazione alla fase competitiva dovranno essere inoltre rese le dichiarazioni di seguito riportate (riferite sia alla persona fisica che presenta l'istanza in proprio, sia all'eventuale persona giuridica rappresentata), allegando copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore:

- a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza e accettazione di tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Avviso e dei relativi Allegati, accettando altresì il contenuto della richiamata deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 18/12/2025, nonché della determinazione dirigenziale n. (...) del .././2026, offrendo per l'acquisto dell'immobile un prezzo non inferiore a quello posto a base d'asta, pari ad euro 3.300.000,00 (euro tremilionitrecentomila/00);
- b) di esprimere piena conoscenza ed accettazione dello stato di fatto dell'area oggetto dell'Avviso, nonché di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Avviso per sé, successori anche parziali, e aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarando la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, fino al 31/12/2027, salvo l'eventuale intervento di proroghe disposte dall'Amministrazione precedente;

- c) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a stipulare il contratto di compravendita entro il 31/12/2027 a semplice richiesta del Comune di Venezia (salvo quanto meglio precisato nel presente Avviso, alla Sezione "Contratto di compravendita"), con contestuale integrale pagamento del prezzo, degli oneri notarili e fiscali – salvo proroghe di cui sopra – assumendo altresì l'onere di riportare particolari obbligazioni e/o impegni eventualmente previsti dal presente Avviso a favore del Comune di Venezia nei successivi atti di trasferimento e/o di costituzione di diritti reali;
- d) di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi, personalmente e per l'eventuale persona giuridica per la quale si presenta l'istanza, in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente, anche nello Stato di appartenenza diverso dall'Italia;
- e) di non avere, nei propri confronti, né – nel caso di istanza per persona giuridica – nei confronti dei soggetti di cui all'art. 94 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023, procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e di non incorrere in alcuna delle cause ostative previste dal d.lgs. n. 159/2011 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" e ss.mm.ii.;
- f) che non sussistono a proprio carico, né – nel caso di istanza per persona giuridica – a carico dei soggetti di cui all'art. 94 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023, sentenze definitive di condanna, decreto penale di condanna, sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- g) che non risulta applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del d.lgs. n. 231/2001 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- h) di non trovarsi in una delle situazioni di conflitto di interesse, come descritte nell'articolo 16 del d.lgs. n. 36/2023; di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse e contributi previdenziali e di non avere a proprio carico violazioni definitivamente accertate; di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti del Comune di Venezia in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi rilevanti in corso con il medesimo Comune;
- i) di essere consapevole che il Comune svolgerà delle verifiche sulle dichiarazioni rese e che, laddove ne venisse accertata la non veridicità e il pregiudizio al sottostante interesse protetto, interverrà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario (o la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile rispetto all'eventuale contratto stipulato), con diritto dell'Amministrazione di incamerare il deposito cauzionale, ferma ogni ulteriore azione a tutela del maggior danno subito.

Nel plico – a pena di esclusione – dovrà essere presente l'originale della ricevuta di avvenuto bonifico con esito positivo del deposito cauzionale: l'istanza dovrà essere, infatti, accompagnata dalla costituzione di un deposito cauzionale infruttifero pari ad euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00), da prestare a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, attraverso il versamento sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale – Intesa Sanpaolo S.p.A. – Codice IBAN:

IT94 D030 6902 1171 0000 0046 037

con la causale "Avviso d'asta pubblica immobiliare n. 1/2026 – Deposito cauzionale - Patrimonio".

In alternativa la suddetta garanzia potrà essere prestata per pari valore 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. n. 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 d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con scadenza non precedente al 31/12/2028, salvo quanto sopra precisato in tema di possibile proroga.

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 del codice civile.

In tutti i casi in cui l'offerente non sia persona fisica, la dichiarazione sostitutiva verrà resa ai sensi dell'art. 47 del 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.

Le istanze incomplete o contenenti ulteriori condizioni rispetto a quelle sopra indicate saranno considerate nulle, fermo restando che il Comune di Venezia si riserva di ricorrere all'istituto del "soccorso istruttorio" previsto dall'art. 101 del D.lgs. n. 36/2023, in quanto compatibile.

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

Per la presentazione dell'istanza, si suggerisce l'utilizzo del modello unico di istanza di partecipazione per le persone fisiche e giuridiche, prelevabile nella sezione del sito istituzionale del Comune di Venezia ove è pubblicato il presente Avviso.

MODALITÀ PARTICOLARI DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLE OFFERTE

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

Sono ammesse istanze e offerte congiunte da parte di più soggetti i quali, in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e, in sede di gara, le offerte economiche a rialzo, salva la possibilità di delegare uno solo degli offerenti con dichiarazione – anche verbale – da rendere dinnanzi alla Commissione. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia.

Resta inoltre possibile presentare personalmente l'istanza, anche per conto di terzi, in forza di procura speciale nelle modalità sopra descritte.

È ammessa, inoltre, la presentazione di istanze e offerte da parte di uno o più soggetti, contenenti 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 Avviso. In tal caso, a pena di esclusione, tutti i soggetti dovranno sottoscrivere l'istanza ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Per la fase della gara, resta valida la facoltà di delega prevista al punto precede in relazione alle offerte a rialzo. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia. 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.

Sono ammesse istanze e offerte per persona/e da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. n. 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 nell'istanza le dichiarazioni e gli impegni sopra riportati in proprio nome. L'istante e l'offerente per persona/e da nominare, entro i tre giorni lavorativi successivi alla pubblicazione dell'aggiudicazione (sul sito Internet <http://www.comune.venezia.it>) 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 articoli 1401 e seguenti del codice civile.

Nel caso di nomina, il nominato dovrà produrre al Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica del Comune di Venezia tutte le dichiarazioni previste nella sezione "Documentazione da presentare" entro 7 (sette) giorni dalla nomina.

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 Avviso, 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, eccezione fatta per la cointestazione al coniuge dell'aggiudicatario in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Tutti gli intestatari del bene dovranno possedere i requisiti di cui al presente Avviso ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

FASE COMPETITIVA

Alle ore 11:00 del giorno ../../2026 presso in 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 Avviso.

Ove non pervenissero istanze entro il termine indicato nella sezione "Termine per la presentazione delle offerte" ovvero le istanze pervenute fossero ritenute dalla Commissione di Gara incomplete o non conformi alle disposizioni del presente Avviso, l'immobile non sarà aggiudicato.

Ove pervenisse una sola istanza valida entro il termine indicato nella sezione "Termine per la presentazione delle offerte", 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 indicato nella sezione "Termine per la presentazione delle offerte", gli Istanti per i quali sarà verificata la completezza e la conformità delle istanze parteciperanno ad una successiva fase competitiva che si terrà nell'immediato, anche nel caso di assenza di uno o più degli Istanti ammessi.

In questa fase i Concorrenti avranno tre minuti di tempo per presentare per iscritto al Presidente della Commissione, secondo le modalità che verranno indicate in detta seduta, un'offerta a rialzo rispetto al prezzo inizialmente posto a base d'asta (o già rialzato in caso di offerta iniziale superiore alla base d'asta stabilita dall'Avviso).

A partire dalla presentazione della prima e, ogniqualvolta venga presentata una nuova offerta, i Concorrenti avranno a disposizione due minuti di tempo per presentare eventuali ulteriori offerte a rialzo, per iscritto e con le medesime modalità. Ove al termine dei due minuti concessi non fossero presentate offerte, il bene sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato l'ultima offerta a rialzo di importo maggiore (aggiudicatario provvisorio); laddove in tale situazione vi fossero due o più offerte del medesimo importo, si procederà all'aggiudicazione dell'immobile ad esito di una successiva unica fase di rilanci ad offerta libera, da svolgersi tra i concorrenti in situazione di parità, secondo le modalità indicate dal Presidente della Commissione.

Il rialzo minimo consentito sarà di euro 10.000,00 (euro diecimila/00).

Nel caso in cui nessuna offerta a rialzo fosse presentata entro il primo termine di tre minuti, si procederà all'aggiudicazione dell'offerta iniziale di importo più elevato; nel caso di parità delle offerte iniziali e di assenza di rilanci, si procederà all'aggiudicazione dell'immobile ad esito di una successiva unica fase di rilanci ad offerta libera, secondo le modalità indicate dal Presidente della Commissione.

Della seduta sarà redatto apposito verbale che verrà approvato e reso dunque definitivo con successivo provvedimento all'esito delle verifiche effettuate sulle dichiarazioni rese dal Concorrente risultato aggiudicatario provvisorio.

Le garanzie prestate saranno restituite ai non aggiudicatari solo a seguito del provvedimento approvativo dell'aggiudicazione, previo svincolo. Eventuali termini inferiori possono essere concessi dalla Commissione su indicazione del Presidente, considerate le circostanze del caso. I depositi cauzionali verranno restituiti alle medesime coordinate bancarie di provenienza delle stesse, senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. 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.

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.

Il Comune di Venezia 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 qualsiasi titolo.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Venezia con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento dell'atto di compravendita. Quanto a qualsiasi titolo gravante sull'aggiudicatario ai sensi del presente Avviso deve intendersi riferibile anche ai suoi eventuali aventi causa.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato, su richiesta del Comune di Venezia, entro il 31/12/2027 con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, salvo possibile proroga disposta dall'Amministrazione precedente. L'atto verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno interamente gli oneri professionali notarili e fiscali legati e conseguenti alla stipula dell'atto, così come ogni eventuale costo e/o onere di adeguamento catastale necessario in vista del rogito notarile, oltre ad ogni trascrizione, annotazione e cancellazione da effettuarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, precedentemente o successivamente all'atto di trasferimento.

Con particolare riferimento alle tempistiche di sottoscrizione dell'atto di compravendita e di pagamento del corrispettivo, si prevede quanto segue:

- entro trenta giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà corrispondere al Comune di Venezia un ulteriore 20% del prezzo previsto a base d'asta a titolo di deposito cauzionale (importo ulteriore e distinto rispetto a quanto già versato o garantito in sede di presentazione della proposta di acquisto);
- a far data dalla medesima aggiudicazione provvisoria, sarà rilasciata da parte del Comune delega all'aggiudicatario per la presentazione delle istanze a carattere edilizio-urbanistico finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione della struttura destinata a studentato, garantendo in tal senso all'interessato una finestra temporale di un anno prima di addivenire al rogito;
- decorso il predetto termine annuale con decorrenza dall'aggiudicazione provvisoria (posto a favore dell'aggiudicatario e passibile di essere anticipato su indicazione dello stesso e ferma la conclusione delle verifiche da parte degli Uffici comunali), la sottoscrizione del rogito notarile sarà esigibile a semplice richiesta del Comune, alla quale l'aggiudicatario dovrà fornire seguito con la fissazione della stipula entro 30 giorni, a prescindere dallo stato di avanzamento del citato procedimento edilizio-urbanistico eventualmente avviato;
- si precisa inoltre che, qualora il titolo abilitativo fosse rilasciato prima del descritto termine annuale, il rogito sarà immediatamente esigibile da parte del Comune con le medesime modalità di cui sopra, ferma restando la positiva conclusione dell'iter di approvazione dell'aggiudicazione ed il divieto di iniziare qualsiasi opera da parte dell'aggiudicatario prima del formale trasferimento di proprietà del compendio immobiliare;
- il Comune si riserva infine di valutare, a propria completa discrezione, eventuali motivate richieste di ulteriori termini che dovessero pervenire dall'aggiudicatario, prevedendo in tale evenienza lo spostamento condiviso del termine ultimo previsto dal presente Avviso per la stipula dell'atto di trasferimento (fissato al 31/12/2027 e prorogabile sino alla data ultima ed inderogabile del 30/06/2028) ed il contestuale versamento di un ulteriore importo del 10% del prezzo previsto a base d'asta;
- qualora per causa non imputabile al Comune il rogito non dovesse essere sottoscritto nel rispetto delle tempistiche di cui ai punti precedenti, il Comune di Venezia incamererà le somme versate dall'aggiudicatario (pari ad euro 330.000,00 all'atto della presentazione dell'istanza; 660.000,00 entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; eventuali ulteriori 330.000,00 all'atto della proroga di cui al passaggio precedente), fermo le ulteriori azioni di legge o le richieste di maggior danno nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente;
- si precisa che, in relazione alle tranches di euro 330.000,00 a titolo di deposito cauzionale come riepilogate nel passaggio precedente, solo quella da prestarsi all'atto della presentazione dell'istanza potrà essere alternativamente garantita tramite fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, secondo quanto previsto nella Sezione "Documentazione da presentare", dovendo invece le altre somme essere concretamente versate nelle casse del Comune di Venezia.

Fermo quanto sopra, si precisa inoltre che 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.

In tema di servitù, viene evidenziato che sul Compendio in questione gravano le seguenti servitù conosciute dal Comune:

- di elettrodotto (doppia terna di media tensione afferente alle linee denominate "Porto Gialla" e "Porto Verde"), in favore di E-Distribuzione S.p.A., il cui interrimento, spostamento, innalzamento o gli eventuali interventi di mitigazione sono posti ad esclusivo carico della parte acquirente; diversi accordi potranno in ogni caso intervenire tra la parte privata e la società gestrice, salvo quest'ultima provveda autonomamente ad intervenire sull'elettrodotto con opere di rimozione/spostamento/mitigazione;
- servitù di passaggio carraio e pedonale in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sui mappali in parte oggetto di alienazione (1079 e 982), come integralmente riportato nell'estratto dell'atto di retrocessione delle aree a favore del Comune di Venezia rep. 37238 racc. 29620 del 18 febbraio 2021, del notaio Albano Dalla Valle, qui accluso come **Allegato "B"**;
- servitù di scarico delle acque meteoriche in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sull'attuale mappale n. 1099 (ex mappale n. 1081), come integralmente riportato nell'estratto dell'atto di retrocessione delle aree a favore del Comune di Venezia rep. 37238 racc. 29620 del 18 febbraio 2021, del notaio Albano Dalla Valle, qui accluso come **Allegato "B"**;
- servitù di passaggio per una fascia di terreno di metri lineari 3, da e verso il Canal Salso in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sull'attuale mappale n. 1099 (ex mappale n. 1081), da collocarsi tra la nuova residenza studentesca e l'area in gestione a Veritas S.p.A., localizzata lungo il confine sud/est, come integralmente riportato nell'estratto dell'atto di retrocessione delle aree a favore del Comune di Venezia rep. 37238 racc. 29620 del 18 febbraio 2021, del notaio Albano Dalla Valle, qui accluso come **Allegato "B"**.

A confine ovest del presente Compendio Immobiliare, si registra altresì la presenza di una linea elettrica interrata, costituita da due cavidotti di media tensione da 20.000 V ciascuna, che, partendo dalla cabina elettrica localizzata a sud della darsena limitrofa all'ambito in questione, attraversa il Canal Salso e la via Forte Marghera per raggiungere l'incrocio con via Pompeo Molmenti. Tale tracciato viene rappresentato graficamente negli elaborati allegati in calce alla Scheda patrimoniale allegata al presente Avviso.

Nella citata Scheda patrimoniale sono riportati i principali dati tecnici da tenere in considerazione nella progettazione dello studentato. In aggiunta a tali prescrizioni, dovranno essere concordate con gli enti competenti, con particolare riferimento al Provveditorato Interregionale OO.PP. (ex Magistrato alle Acque di Venezia), le eventuali opere di consolidamento della riva lungo il Canal Salso, di cui ai mappali nn. 1015 (porzione), 1016, 1076 e 1099.

In fase di progettazione potrà essere valutata, da parte dell'aggiudicatario, la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di attraversamento del Canal Salso in direzione di via Forte Marghera, al fine di garantire una migliore interconnessione con le aree circostanti e con il Parco di San Giuliano. In tal caso, tale progettazione dovrà essere concordata con gli uffici preposti del Comune di Venezia ed eventuali Enti competenti. Sul punto è peraltro intervenuto il parere P.G. n. 188931 del 07/04/2026 da parte dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile (accluso al presente Avviso come **Allegato "C"**), con cui tale collegamento viene considerato come facoltativo da parte dello sviluppatore dell'intervento.

Con il medesimo parere P.G. n. 188931 del 07/04/2026, l'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile ha altresì precisato che, in relazione agli sviluppi edificatori del Compendio in questione, non risulta necessario reperire i parcheggi privati (ai sensi della l.r. 11/1978) trattandosi

di opera pubblica o di uso pubblico e che la capacità edificatoria massima realizzabile (pari a 17.750 mq) risulta prescrittiva indipendentemente dal numero di posti letto previsti dal progetto.

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 presenti in loco.

L'aggiudicatario dovrà accettare, già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e nell'atto di vendita, di manlevare il Comune di Venezia da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale dell'immobile proposto e compravenduto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Venezia.

È fatto carico, pertanto, all'aggiudicatario:

- di provvedere a proprie cure e spese, preventivamente alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, alle attività di frazionamento e aggiornamento catastale dell'ambito in argomento, attenendosi alle indicazioni e prescrizioni del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica dell'Area Economia e Finanza, da ritenersi vincolanti anche con riguardo all'esatta identificazione del medesimo Compendio, ad oggi indicativamente rappresentato graficamente nella Scheda patrimoniale allegata al presente Avviso;
- di attuare, prima di procedere alla realizzazione dello studentato, le investigazioni ambientali preliminari alle eventuali operazioni di bonifica del sito, su cui insisteranno i fabbricati e le pertinenze esterne, provvedendo, se necessario, alla rimozione, allontanamento e conferimento nelle discariche autorizzate dei materiali contaminanti;
- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale del Compendio Immobiliare, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'aggiudicatario, come pure l'eventuale onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco e/o le bonifiche effettuate o messa in sicurezza deve essere trasmessa ai competenti Uffici del Comune di Venezia;
- di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in attuazione della disciplina urbanistica e di settore e, ove occorrente all'aggiudicatario, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, anche d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Il Comune di Venezia non rilascerà ulteriori certificazioni impiantistiche e/o ambientali dell'immobile alienato rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Avviso, né ulteriori dichiarazioni, oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

In capo all'aggiudicatario verrà inoltre posto l'onere di progettare e realizzare una nuova viabilità, sulla scorta di quanto indicativamente rappresentato nella Scheda patrimoniale allegata al presente Avviso, tale da consentire l'accessibilità al futuro studentato, garantendo al contempo il collegamento viario con il Polo Universitario confinante. Tale viabilità dovrà essere concordata con gli uffici comunali/enti erogatori di servizi competenti, prestando, la parte acquirente, sin d'ora il consenso alla cessione a titolo gratuito della stessa in favore del Comune di Venezia.

A conclusione dello sviluppo edilizio della struttura destinata a studentato, viene richiesto all'aggiudicatario di garantire, coerentemente con la normativa nazionale e regionale in materia di diritto allo studio universitario e dunque anche con riferimento alla l.r.v. n. 8/1998 al d.p.c.m. 09/04/2001 ed al d.lgs. n. 68/2012, il convenzionamento di una quota minima pari al 25% (venticinque/%) dei posti letto realizzati attraverso specifici accordi con gli Enti preposti e nel rispetto delle indicazioni e/o prescrizioni da quest'ultimi fornite. Tale impegno deve considerarsi valido, senza vincoli temporali, in relazione all'integralità dei posti letto realizzati, anche in diverse fasi o relativi a distinti corpi di fabbrica, insistenti sul Compendio alienato all'esito del presente Avviso.

FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Ogni controversia che dovesse insorgere tra l'aggiudicatario ed il Comune di Venezia, in relazione alla procedura ad evidenza pubblica ed alla successiva compravendita è soggetta alla esclusiva giurisdizione italiana, con competenza del Foro di Venezia, chiamato a giudicare secondo la normativa italiana.

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

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In merito al trattamento dei dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento di vendita di beni immobili di proprietà del Comune di Venezia si rinvia a quanto indicato nell'**Allegato "A"** di cui al presente Avviso.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'AVVISO

Allegati al presente Avviso, del quale costituiscono parte integrante:

- **Scheda patrimoniale** del Compendio Immobiliare retrostante al Polo Universitario di via Torino a Mestre-Venezia;
- **Allegato "A"** – Informativa, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali, relativi ai procedimenti ad evidenza pubblica finalizzati all'alienazione di beni immobili di proprietà del Comune di Venezia, raccolti presso l'interessato;
- **Allegato "B"** – Estratto dell'atto di retrocessione a favore del Comune di Venezia rep. 37238 racc. 29620 del 18 febbraio 2021, del notaio Albano Dalla Valle di Mestre (VE);
- **Allegato "C"** – Parere P.G. n. 188931 del 07/04/2026 da parte dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere richieste via e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica

bandi.immobiliari@comune.venezia.it

Eventuali visite in loco potranno essere concordate contattando gli Uffici del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica al medesimo indirizzo mail.

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (<http://www.comune.venezia.it>) saranno pubblicati il presente Avviso ed relativi Allegati, unitamente all'estratto della delibera consiliare n. 57 del 18/12/2025, della determinazione dirigenziale di avvio del procedimento, del modello dell'istanza di partecipazione e di ogni ulteriore comunicazione relativa alla procedura.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso il Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica – Venezia, Campo Manin, Sestiere San Marco 4023 oppure Mestre, viale Ancona 63. Di tale materiale potrà essere ivi estratta copia dagli interessati.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.venezia.it> decorrerà il termine di sessanta giorni per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104 dinnanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto o di centoventi giorni per la presentazione di un ricorso straordinario dinnanzi al Presidente della Repubblica ai sensi del d.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Il Responsabile del presente Procedimento è l'arch. Luca Barison, Dirigente del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica del Comune di Venezia.

Venezia, xx/xx/2026

Il Dirigente

arch. Luca Barison

* atto firmato digitalmente

** Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23ter d.lgs. 82/2005.*