



COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE: DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E AFFARI GENERALI

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

OGGETTO: Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2023-2025, annualità 2023 - Approvazione dello schema di Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023 per la vendita del Compendio Immobiliare retrostante il Polo Universitario di via Torino a Mestre (VE) e dei relativi allegati – Previsione della successiva pubblicazione dei documenti approvati e avvio della fase ad evidenza pubblica

Proposta di determinazione (PDD) n. 2436 del 23/10/2023

Determinazione (DD) n. 2368 del 25/10/2023

Fascicolo 2023.III/2/1.12 "Servizio Acquisizioni Dismissioni - Bandi Immobiliari"

Sottofascicolo 5 "Bando Immobiliare n. 4/2023 - Aree destinate a Studentato"

Il dispositivo atto è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Barison Luca, in data 23/10/2023.

Il visto di regolarità contabile è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Vio Barbara, in data 25/10/2023.



COMUNE DI VENEZIA

Area Economia e Finanza - Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili
Servizio Acquisizioni e Dismissioni Patrimoniali
Responsabile del procedimento: avv. Alberto Tessier

P.D.D. 2023/2436 del 23/10/2023

OGGETTO: Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2023-2025, annualità 2023 - Approvazione dello schema di Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023 per la vendita del Compendio Immobiliare retrostante il Polo Universitario di via Torino a Mestre (VE) e dei relativi allegati - Previsione della successiva pubblicazione dei documenti approvati e avvio della fase ad evidenza pubblica.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione n. 75 del 23/12/2022, in sede di approvazione del Bilancio di previsione 2023-2025, il Consiglio Comunale ha adottato 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 2023, il compendio fondiario costituito dalle aree site a Mestre, tra il tratto finale di 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 (porzione), 1009 (porzione), 1010, 1011, 1012, 1015 (porzione), 1016, 1076, 1078, 1079 (porzione), 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 alle medesime Università nel 1991, al fine di consentire lo sviluppo edificatorio del nuovo Polo Universitario di via Torino.

Considerato che, in attuazione delle previsioni della strumentazione urbanistica generale vigente, da ultimo aggiornata con deliberazione consiliare n. 96 del 18/12/2020, e del Piano di Recupero di iniziativa pubblica - adottato dalla Giunta Comunale di Venezia con delibera n. 2420 del 11/09/1997 e approvato con delibera consiliare n. 80 del 08/06/1998 - il Comune di Venezia intende agevolare la realizzazione della nuova residenza studentesca, con le relative pertinenze esterne, attraverso l'intervento di investitori privati intenzionati ad acquisire le aree suindicate.

Atteso che, in ottemperanza a quanto indicato dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 75 del 23/12/2022 e al fine di verificare la presenza nel mercato immobiliare di soggetti interessati all'acquisizione delle aree sopra individuate, si rende necessario esperire un'asta pubblica alle condizioni e agli indirizzi specificati nello schema di Bando allegato alla presente determinazione, unitamente alla proposta di scheda patrimoniale relativa al Compendio immobiliare, allo schema di Allegato A "Informativa per il trattamento dei dati personali" ed allo schema di Allegato B "Estratto atto di retrocessione rep. n. 37238 del 18/02/2021 del notaio Albano Dalla Valle di Mestre (VE)".

Dato atto che le aree in questione sono già state oggetto del precedente Bando Immobiliare n. 3/2023, approvato con determinazione dirigenziale n. 1539 del 30/06/2023 e successivamente prorogato con determinazione dirigenziale n. 1837 del 16/08/2023, il cui esito deserto è stato acclarato dal verbale dalla Commissione di Gara P.G. 482811 del 09/10/2023, approvato con determinazione dirigenziale P.D.D. n. 2363 del 13/10/2023.

Considerato che, in virtù della particolare importanza di ampliare l'offerta residenziale destinata agli studenti e la rilevanza strategica dell'area in questione, posta nel medesimo ambito territoriale ove sorgono le sedi universitarie della terraferma, si ravvisa la necessità di riproporre l'alienazione ad evidenza pubblica dell'area in oggetto, al fine di ottenere indicazioni più precise dal mercato.

Preso atto che, a seguito di specifica richiesta P.G. n. 285003 del 14/06/2023, il Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, per mezzo del Servizio Stime, ha espresso il parere di congruità P.G. n. 287463 del 15/06/2023 in merito al valore di euro 3.300.000,00 attribuito al compendio in argomento.

Dato atto che

- ove detto procedimento di evidenza pubblica avesse esito positivo, l'immobile suddetto sarà aggiudicato a conclusione di una fase competitiva, al soggetto che avrà effettuato l'ultimo rialzo sul prezzo;
- l'aggiudicazione e la vendita dell'immobile potranno avvenire anche nel caso in cui vi sia un solo partecipante.

Ritenuto inoltre di avviare il procedimento di vendita dell'immobile sopra descritto, attraverso la pubblicazione per almeno 30 giorni del Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023, secondo lo Schema allegato alla presente, all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune di Venezia.

Visto l'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, relativo alle funzioni ed alle responsabilità della dirigenza e quanto sul tema indicato anche dall'art. 17 dello Statuto del Comune di Venezia, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25 marzo 2013, nonché l'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000.

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.

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità.

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2022 di approvazione del Bilancio di previsione 2023 - 2025 e successive variazioni.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 26/01/2023 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023 - 2025 e successive variazioni.

Visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) approvato con delibera di Giunta Comunale n. 1 del 26/01/2023 e successive variazioni, comprensivo anche del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza in precedenza adottato separatamente.

Preso atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

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

- a) di avviare, al fine di dare attuazione a quanto indicato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2022, in sede di approvazione del Bilancio di previsione 2023-2025, il procedimento di vendita delle aree costituenti il Compendio immobiliare retrostante il Polo Universitario di via Torino a Mestre-Venezia - identificate all'attuale Catasto Terreni al foglio 140, particelle 982 (porzione), 1009 (porzione), 1010, 1011, 1012, 1015 (porzione), 1016, 1076, 1078, 1079 (porzione), 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, allo scopo di verificare l'esistenza nel mercato di soggetti interessati all'acquisto;
- b) di approvare lo schema di Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023, la proposta di Scheda patrimoniale relativa al Compendio oggetto di alienazione, lo schema di Allegato A "Informativa per il trattamento dei dati personali" e lo schema di Allegato B "Estratto atto di retrocessione rep. n. 37238 del 18/02/2021 del notaio Albano Dalla Valle di Mestre (VE)", acclusi alla presente determinazione per costituirne parte integrante e da considerarsi a tutti gli effetti documenti di massima, passibili di subire delle modifiche e degli adattamenti resi definitivi nel bando ufficiale pubblicato nell'Albo Pretorio;
- c) di procedere alla pubblicazione del suddetto Bando e dei relativi allegati per almeno 30 giorni all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune di Venezia;
- d) di dare atto che, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e successive modifiche ed integrazioni, e del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2022-2024 del Comune di Venezia, il responsabile del procedimento è l'avv. Alberto Tessier, Responsabile del Servizio Acquisizioni e Dismissioni Patrimoniali del Settore Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili dell'Area Economia e Finanza;
- e) di dare atto che il Direttore Responsabile firmatario del presente atto non si trova in situazione di conflitto d'interesse, anche potenziale, né sussistono segnalazioni di conflitto in capo al Responsabile del Procedimento, ai sensi del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza;
- f) di dare atto che l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile reso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 7, del D.lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii;
- g) di dare atto che il rispetto della previsione di cui all'art. 183, comma 8, del D.lgs. 267/2000 viene reso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza con l'apposizione del visto di regolarità contabile secondo quanto disposto con circolare della Direzione Finanziaria P.G. 2016/521135 del 09/11/2016.

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.

Allegati:

- Schema di Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023;

- Proposta di Scheda patrimoniale del Compendio immobiliare retrostante il Polo Universitario di via Torino a Mestre-Venezia;
- Schema di Allegato A - Informativa per il trattamento dei dati personali;
- Schema di Allegato B – Estratto atto di retrocessione rep. n. 37238 del 18/02/2021 del notaio Albano Dalla Valle di Mestre (VE).

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Finanziaria
Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria

PDD/ 2023 / 2436

Espletati gli accertamenti ai sensi dell'art. 147 bis e dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 18/08/2000,
n. 267:

si prende atto che il provvedimento non ha contenuti di natura contabile.

Il Dirigente Responsabile



Venezia, ../../2023

**BANDO D'ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE N. 4/2023
PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RETROSTANTE IL POLO
UNIVERSITARIO DI VIA TORINO A MESTRE - VE**

Premesso che:

- con deliberazione n. 75 del 23/12/2022, in sede di approvazione del Bilancio di previsione 2023-2025, 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 2023, 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 alle medesime università nel 1991, al fine di consentire lo sviluppo edificatorio del nuovo Polo Universitario di via Torino;
- si rende necessario avviare un procedimento ad evidenza pubblica, per verificare l'esistenza nel mercato di 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 Bando;
- 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 ... del Comune di Venezia

RENDE NOTO

che, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2022, nonché della Determinazione Dirigenziale n. del, il giorno, **alle ore, 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 il Polo Universitario di via Torino a Mestre - Ve

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 e 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, il numero massimo dei posti letto e i principali vincoli e/o condizioni di carattere tecnico, è allegata al presente Bando di cui ne costituisce parte integrante.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ciascun interessato (istante) dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura **"RISERVATO NON APRIRE – Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023 – Istanza per l'acquisto del Compendio Immobiliare retrostante il Polo Universitario di via Torino a Mestre (Ve)"** e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia – Settore Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili – 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 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 in plico debitamente sigillato e controfirmato 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 ... 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 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 al Bando Immobiliare in oggetto.

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, con apposta 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 dovrà essere, inoltre, dichiarato:

- a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza e accettazione di tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando, nella scheda patrimoniale riferita all'immobile per il quale si presenta l'istanza di acquisto, nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2022, nonché della determinazione dirigenziale n. 2023/... del ../.../2023;
- b) di offrire per l'acquisto dell'immobile un prezzo non inferiore al prezzo posto a base d'asta, pari ad euro 3.300.000,00 (eurotre millionitrecentomila/00);
- c) 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/o per avere preso cognizione dello stato dei luoghi;
- d) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando d'asta pubblica per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, fino al 31/12/2024, salvo l'eventuale intervento della proroga precisata al sottostante punto g);
- e) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del bene oggetto del Bando, 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 all'immobile che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- f) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

- g) di impegnarsi in caso di aggiudicazione a stipulare il contratto di compravendita entro il 31/12/2024, con contestuale integrale pagamento del prezzo, salvo eventuali proroghe disposte dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili in ragione delle tempistiche relative ai previsti frazionamenti ed alle attività prodromiche alla stipula dell'atto di trasferimento di cui al presente Bando;
- h) di accettare in caso di aggiudicazione a manlevare il Comune di Venezia da tutti gli oneri e le responsabilità connesse e derivanti dallo stato ambientale dell'immobile, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Venezia;
- i) di dichiarare 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 di quelle ritenute equivalenti per la legislazione vigente, anche nello Stato di appartenenza diverso dall'Italia;
- j) di non avere pendente nei propri confronti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che 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"* e ss.mm.ii.;
- k) che la persona giuridica per la quale si presenta questa istanza non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o di quelle ritenute equivalenti per la legislazione vigente, anche nello Stato di appartenenza diverso dall'Italia (solo per persone giuridiche);
- l) che i soggetti individuati all'art. 80, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016 (titolare, direttore tecnico, socio, soci accomandatari ecc.) non hanno pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che 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"* e ss.mm.ii., (solo per persone giuridiche);
- m) che i soggetti individuati all'art. 80, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016 (titolare, direttore tecnico, socio, soci accomandatari ecc.) non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna, o 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 (solo per persone giuridiche);
- n) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o 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;
- o) 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;
- p) di non trovarsi in una delle situazioni di conflitto di interesse come descritte nell'articolo 42, comma 2, del D.lgs. n. 50/2016, non diversamente risolvibile;
- q) 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;

- r) 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 Comune di Venezia;
- s) di aver preso visione dell'Allegato "A" di cui al presente Bando, in merito al trattamento dei dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento di vendita del bene immobile di proprietà del Comune di Venezia;
- t) di chiedere, pertanto, di partecipare alla fase competitiva tra i soggetti interessati all'acquisizione dell'immobile per il quale si presenta l'istanza di acquisto, che si svolgerà secondo le modalità indicate nel Bando.

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:

IT 07 Z 03069 02126 100000046021

con la causale "*Bando d'asta pubblica immobiliare n. 4/2023 – 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 31/12/2024, salvo quanto sopra precisato a pag. 3. 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.

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

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. 83 comma 9 del D.lgs. n. 50/2016, 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 o, preferibilmente, un indirizzo di posta elettronica certificata.

Per la presentazione dell'istanza, si suggerisce l'utilizzo dei modelli per le persone fisiche e per le persone giuridiche, scaricabili dalla sezione del sito istituzionale del Comune di Venezia ove è pubblicato il presente Bando.

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 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.

È ammessa, inoltre, 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 gara, 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 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 successivi (lavorativi, sabato escluso) alla pubblicazione dell'aggiudicazione (sul sito internet del Comune <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 Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili 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 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 bene dovranno possedere i requisiti di cui al presente Bando ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

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, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

FASE COMPETITIVA

Alle ore del giorno ../../.... presso una sala di Ca' Farsetti – Ca' Loredan, San 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.

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 Bando, l'immobile non sarà aggiudicato.

Ove pervenisse una sola istanza entro il termine indicato nella sezione "*Termine per la presentazione delle offerte*" ovvero una sola delle istanze pervenute fosse ritenuta valida dalla Commissione di Gara, 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 5 (cinque) 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.

A partire dalla presentazione della prima e ogniqualvolta venga presentata un'offerta, i restanti Concorrenti avranno a disposizione ulteriori 2 (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, secondo le modalità indicate dal Presidente della Commissione.

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

Nel caso in cui nessuna offerta a rialzo fosse presentata entro il primo termine di cinque minuti, si procederà parimenti 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 da approvarsi con successivo provvedimento.

L'aggiudicazione diverrà in ogni caso definitiva per il Comune di Venezia allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile fino al 31/12/2024, salvo quanto sopra precisato a pag. 3 in tema di possibile proroga dei termini.

Le garanzie prestate saranno restituite ai non aggiudicatari successivamente all'aggiudicazione definitivo, 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.

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 proprio 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.

L'aggiudicazione e la vendita dell'immobile potranno avvenire anche nel caso in cui vi sia un solo partecipante al procedimento ad evidenza pubblica.

Ove, alla data fissata quale termine per la presentazione delle offerte, l'Ufficio Protocollo dovesse confermare l'assenza di istanze di partecipazione, l'esito deserto del presente Bando Immobiliare, per ragioni di speditezza ed economia procedimentale, potrà essere dichiarato con determinazione dirigenziale senza procedersi alla nomina della Commissione di Gara.

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.

L'atto di vendita avrà ad oggetto il Compendio Immobiliare retrostante il Polo Universitario di via Torino e dovrà essere stipulato, su richiesta del Comune di Venezia entro il 31/12/2024, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, salvo quanto sopra precisato a pag. 3 in tema di possibile proroga.

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

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.

Sul punto si precisa 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, salvi diversi accordi tra quest'ultima e la società gestrice;
- 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 Bando.

Nella succitata Scheda patrimoniale sono riportati i principali dati tecnici da tener 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 dovrà essere altresì recepita, su indicazione del Comune di Venezia ed eventuali Enti competenti, la possibilità di realizzare un percorso ciclo - pedonale parallelo a detto canale, con estensione in direzione di via Forte Marghera, per mezzo di un ponte ciclo - pedonale, al fine di garantire la migliore interconnessione con le aree circostanti e con il parco di San Giuliano.

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 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, 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;
- di rispettare i vincoli della strumentazione urbanistica generale vigente;
- 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 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 Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili 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 Bando.

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 Bando, né ulteriori dichiarazioni, oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine del 31/12/2024, salvo l'intervento di proroghe nei termini già disciplinati, il Comune di Venezia si riserva di procedere, con apposito provvedimento che verrà notificato all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, con riserva al risarcimento del maggior danno.

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 Bando, 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.

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 Bando 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 Bando.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL BANDO

Allegati al presente Bando, del quale costituiscono parte integrante:

- Scheda patrimoniale del Compendio Immobiliare retrostante il 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).

INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

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

bandi.immobiliari@comune.venezia.it

Le visite in loco potranno essere concordate contattando gli Uffici del Settore Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili al numero telefonico 041.2749984 e all'indirizzo mail di cui sopra.

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (<http://www.comune.venezia.it>) saranno pubblicati il presente Bando, la Scheda patrimoniale, l'Allegato "A", l'Allegato "B", l'estratto della delibera consiliare n. 75 del 23/12/2022, la determinazione dirigenziale di avvio del procedimento, il modello dell'istanza di partecipazione per le persone fisiche, il modello dell'istanza di partecipazione per le persone giuridiche, ogni ulteriore comunicazione, nonché l'esito dell'aggiudicazione.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso il Settore Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili – Venezia, Isolato Cavalli, S. Marco 4084, piano secondo. 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 Conservazione e Valorizzazione Beni Immobili del Comune di Venezia.

Venezia, .././....

Il Dirigente

.....

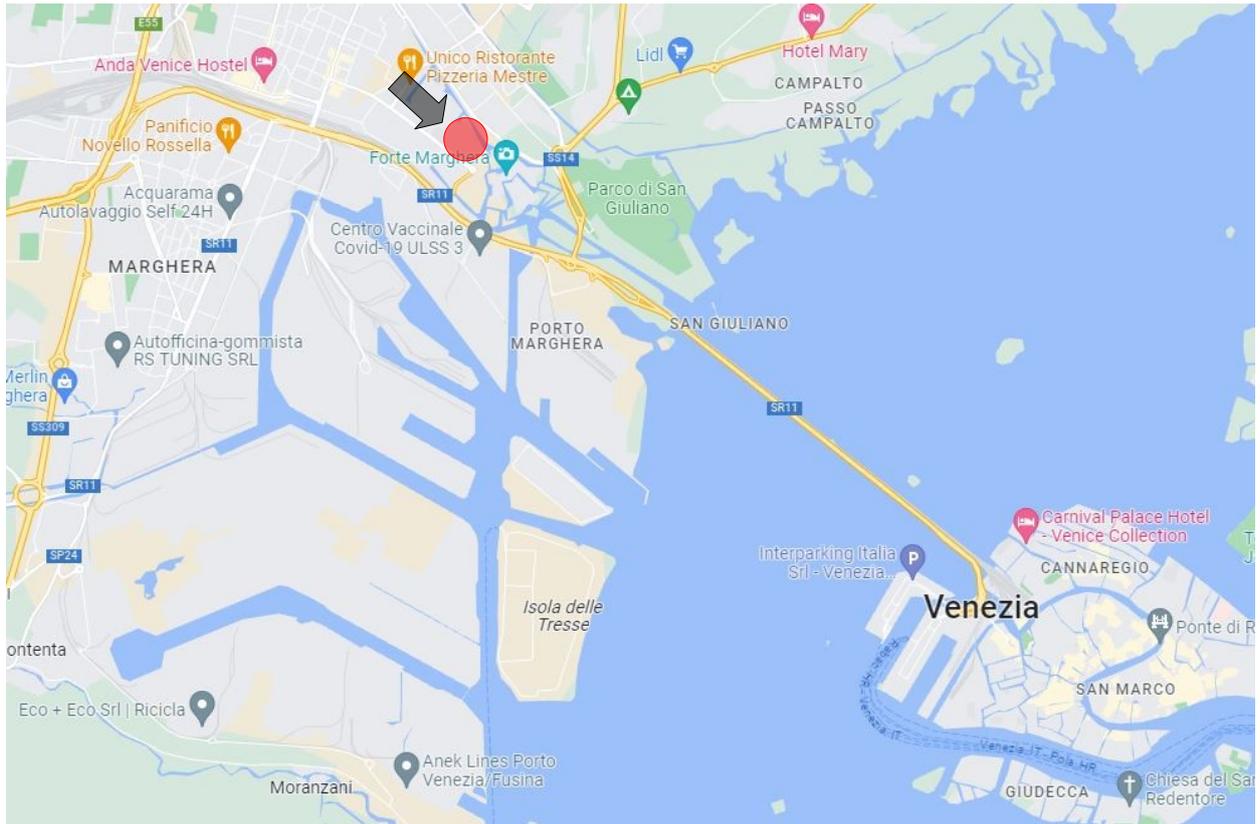
* atto firmato digitalmente

** 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.*

CITTA' DI
VENEZIA



**COMPENDIO IMMOBILIARE
RETROSTANTE IL POLO UNIVERSITARIO
DI VIA TORINO A MESTRE – VE
DESTINATO A STUDENTATO**

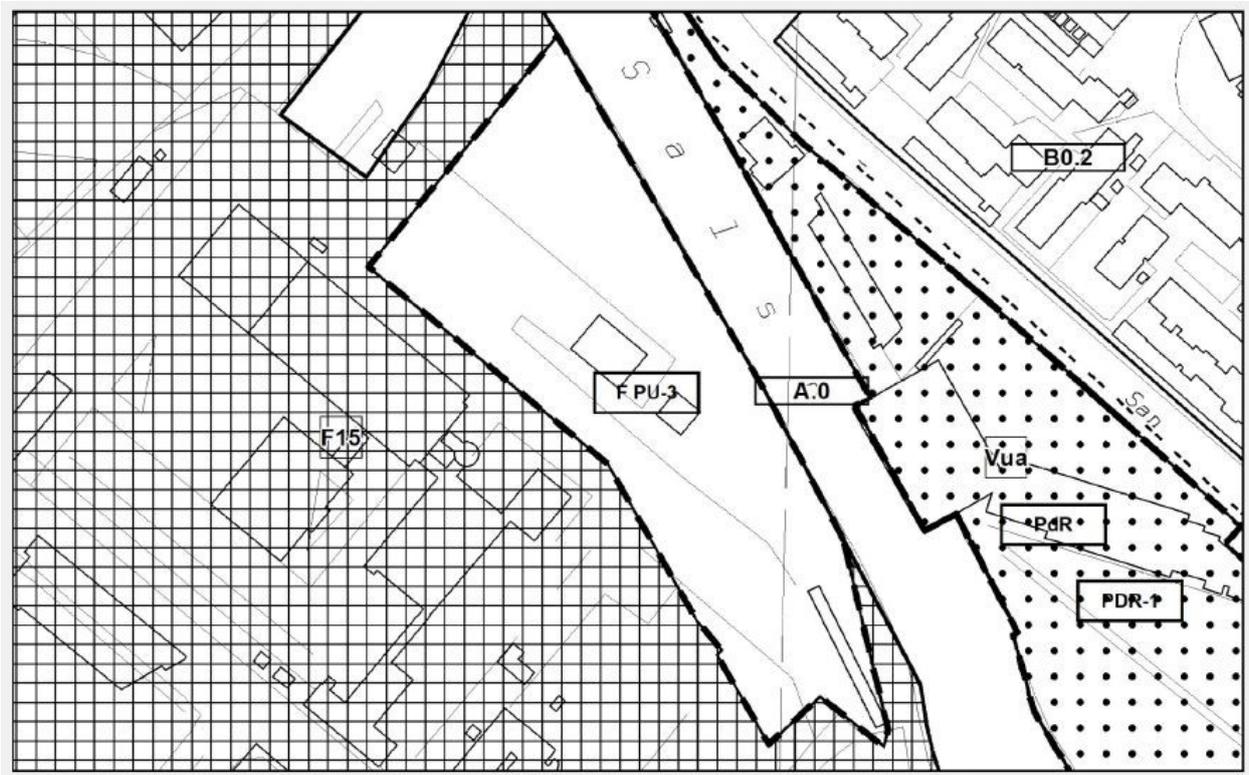


Inquadramento territoriale





Vista aerea del Compendio Immobiliare interessato dalla realizzazione dello studentato



Estratto Variante al P.R.G. vigente



Estratto mappa con la perimetrazione indicativa del Compendio Immobiliare



Ortofoto con la perimetrazione indicativa del Compendio Immobiliare

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Compendio costituito dalle aree site a Mestre tra via Torino ed il Canal Salso, in prossimità del Polo Universitario di "Ca' Foscari Venezia" e "IUAV di Venezia", identificate al Catasto Terreni del Comune di Venezia, al foglio 140, particelle 982 (porzione), 1009 (porzione), 1010, 1011, 1012, 1015 (porzione), 1016, 1076, 1078, 1079 (porzione), 1099 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio 140, particelle 1010 e 1012.

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO

Dati generali e accessibilità

L'area è ubicata nel territorio comunale e presenta un'estensione totale pari a circa 12.870,00 mq e l'accessibilità avviene dalla parte terminale di via Torino, attraverso una sua diramazione laterale.

Il Compendio oggetto di alienazione risulta caratterizzato da un'edificabilità di tipo universitario, con particolare declinazione a Studentato.

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 e a nord-ovest con area a verde di proprietà del Comune di Venezia, prospiciente la darsena.

Descrizione stato manutentivo del bene

Ad oggi l'area è caratterizzata prevalentemente da terreno incolto.

PROVENIENZA

Il Compendio immobiliare in questione, facente parte di un più vasto complesso immobiliare denominato "Ex Macello", è stato acquisito in proprietà da parte del Comune di Venezia, giusta atto del 16/05/1979, rep. n. 118603 del Segretario Generale comunale prof. Antonio D'Ancona.

Tale complesso è stato in passato individuato quale ambito su cui insediare alcune delle attività accademiche svolte dalle Università Ca' Foscari e IUAV di Venezia.

Con atto del 04/04/1991, rep. n. 125013 del Segretario Generale prof. D'Ancona, il Comune di Venezia, senza corrispettivo alcuno e riservando per sé la proprietà del sedime, ha concesso alle Università "Ca' Foscari Venezia" e "Università IUAV di Venezia", il diritto di superficie su tale compendio, per la durata di anni 99, al fine di realizzare un nuovo insediamento universitario.

Non avendo la realizzazione del nuovo insediamento universitario interessato l'intero ambito oggetto del diritto di superficie, con atto di retrocessione del 18/02/2021 rep. n. 37238 del Notaio di Mestre Albano Dalla Valle, le Università "Ca' Foscari Venezia" e "IUAV di Venezia" hanno rinunciato al diritto di superficie su parte dei mappali, che ricomprendono quelli oggetto della presente alienazione. A seguito di tale rinuncia, il termine novantanovenale previsto nel richiamato diritto di superficie è decaduto e il Comune di Venezia, è divenuto pertanto pieno proprietario delle aree in questione.

DATI URBANISTICI - EDILIZI

Lo strumento urbanistico generale vigente classifica il Compendio immobiliare in questione a Zona territoriale omogenea di tipo F - sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) F/PU n. 3, disciplinata dall'articolo 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma n. 3905/04 e n. 2141/08.

Su tale F/PU n. 3 è ammesso lo sviluppo di una superficie lorda di pavimento (Sp) complessiva di mq 17.750, finalizzata alla realizzazione di uno studentato con 536 posti letto e relativi spazi di servizio accessori. L'altezza massima dell'edificazione fuori terra è di metri lineari 45,00. La distanza minima dai confini è di metri lineari 5,00.

Il dimensionamento degli standard dovrà rispettare le disposizioni del decreto del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca n. 936 del 28/11/2016.

CONDIZIONI E VINCOLI

L'acquirente dovrà eseguire a proprie cure e spese, prima di procedere all'edificazione dello studentato, interventi di tipo ambientale e di bonifica del sito, su cui insisteranno fabbricati e pertinenze esterne.

Sarà necessario testare lo stato di potenziale inquinamento dei terreni e delle acque di falda, ed eventualmente provvedere alla rimozione e allo smaltimento degli inquinanti di scavo nelle discariche autorizzate.

Sul Compendio in questione gravano le seguenti servitù conosciute dal Comune di Venezia:

- di elettrodotto (Doppia Terna di media tensione afferente le linee denominate "Porto Gialla" e "Porto Verde"), in favore di E-Distribuzione S.p.A., il cui interrimento, spostamento, innalzamento od eventuali interventi di mitigazione, sono posti ad esclusivo carico della parte acquirente;
- 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);
- servitù di scarico delle acque meteoriche in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sull'attuale mappale n. 1099 (ex mappale n. 1081);
- 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), e sarà posta tra la nuova residenza studentesca e l'area in gestione a Veritas S.p.A., localizzata lungo il confine sud/est.

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 presente scheda.

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 opere di consolidamento della riva lungo il Canal Salso, di cui ai mappali nn. 1015 (porzione), 1016, 1076 e 1099.

In fase di progettazione dovrà essere altresì recepita, su indicazione del Comune di Venezia ed eventuali enti competenti, la possibilità di realizzare un percorso ciclo - pedonale parallelo a detto canale, con l'estensione, in direzione di via Forte Marghera, di un ponte ciclo - pedonale, al fine di garantire la migliore interconnessione con le aree circostanti e con il parco di San Giuliano.

L'aggiudicatario dovrà 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 Conservazione e valorizzazione dei Beni immobili dell'Area Economia e Finanza, da ritenersi vincolanti anche con riguardo all'esatto identificazione del medesimo Compendio, ad oggi indicativamente rappresentato graficamente nella presente Scheda.

In capo all'aggiudicatario, verrà inoltre posto l'onere di progettare e realizzare di una nuova viabilità, sulla scorta di quanto indicativamente rappresentato in colore rosso nella planimetria sotto riportata, tale da consentire l'accessibilità al futuro studentato, garantendo al contempo il collegamento viario con il Polo Universitario confinante.

Si richiama integralmente il Bando per una più ampia panoramica relativa ai vincoli di carattere tecnico oltre alle condizioni contrattuali.

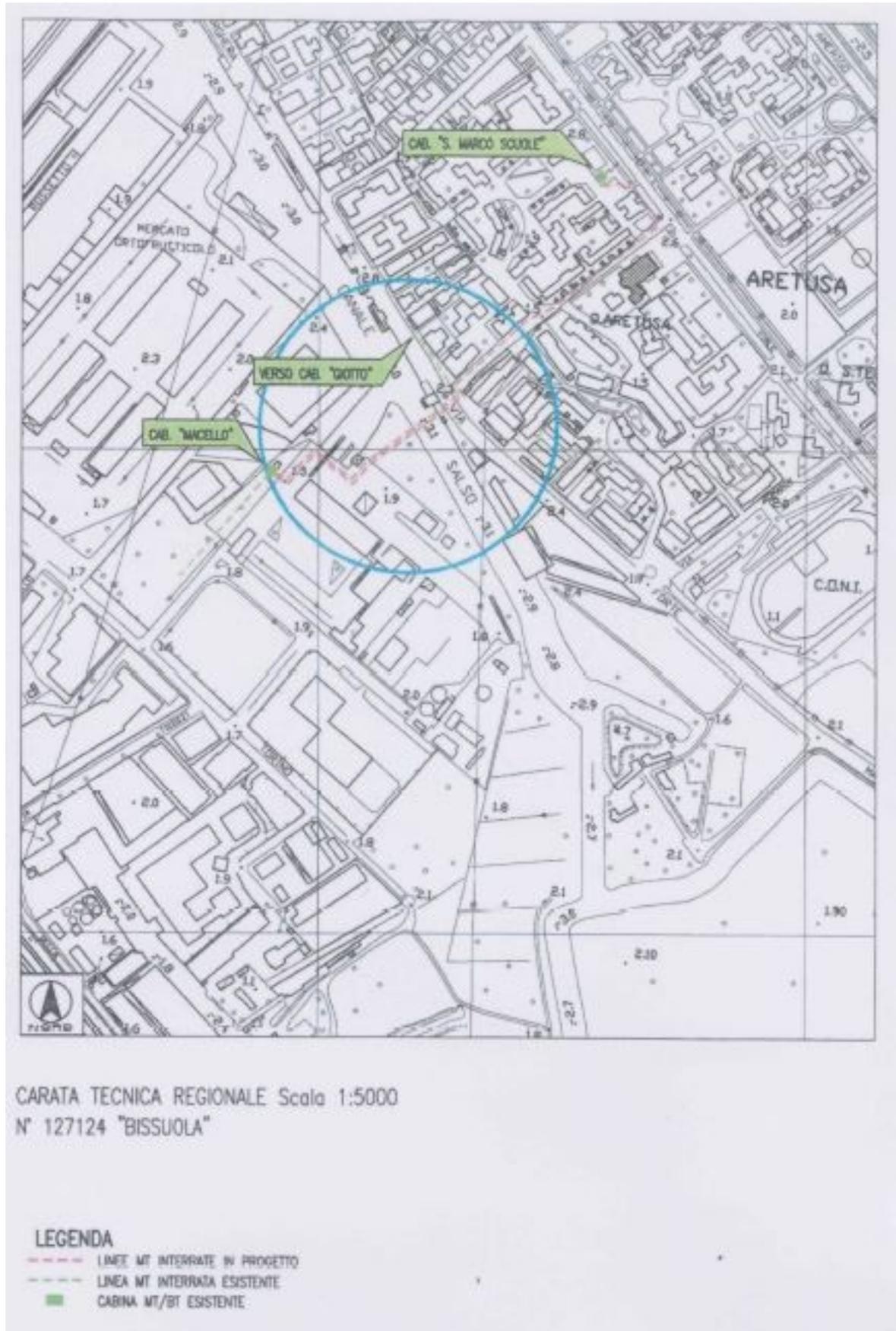
STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

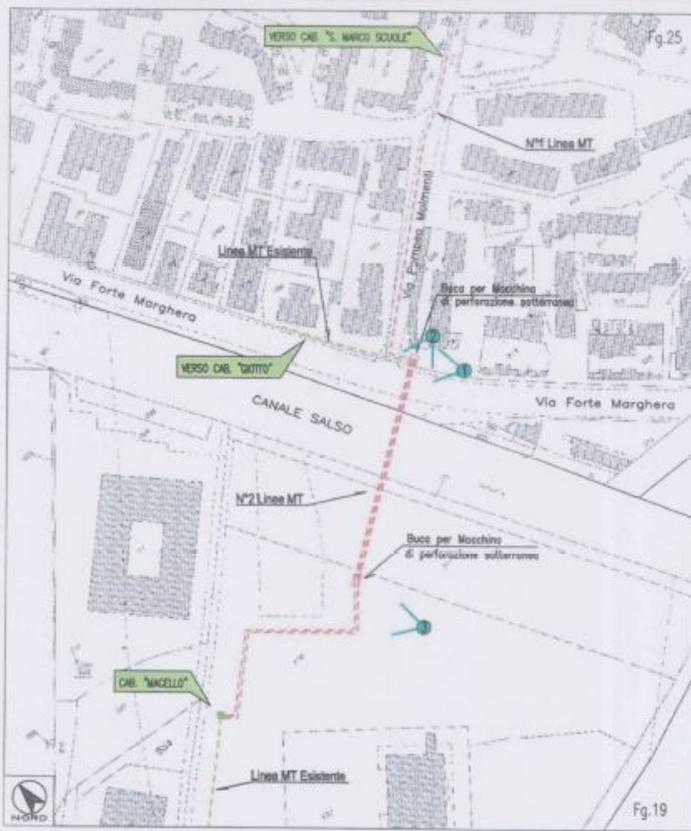
Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile quale prezzo a base d'asta è pari ad € 3.300.000,00 (tremilionitrecentomila/00).

linea elettrica interrata, costituita da due cavidotti di media tensione





ESTRATTO DI MAPPA
Comune di VENEZIA/E
FG. 19-25 Scala 1:2000

LEGENDA

- - - LINEE MT INTERRATE IN PROGETTO
- - - LINEA MT INTERRATA ESISTENTE
- CABINA MT/BIT ESISTENTE

● PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

Fg.19



Foto 1

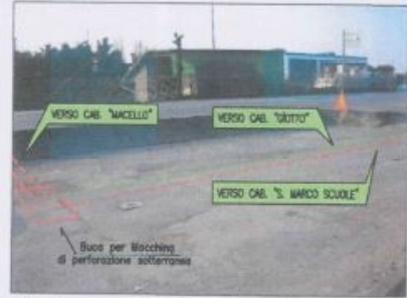
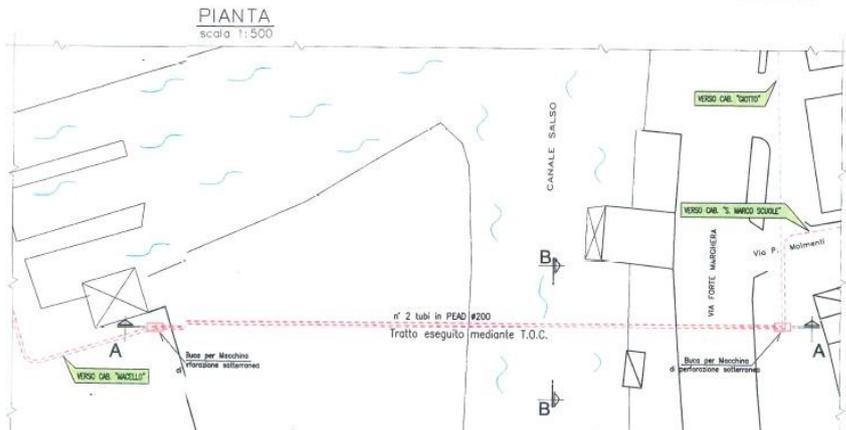
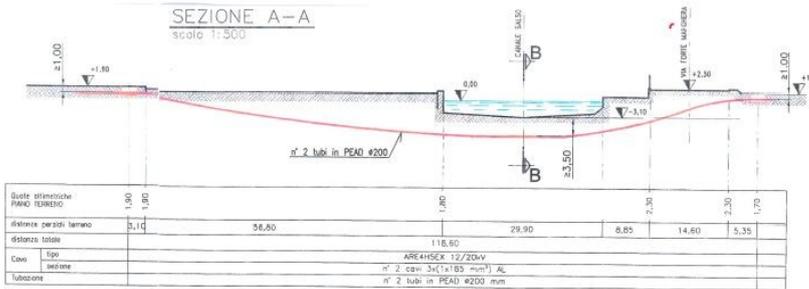


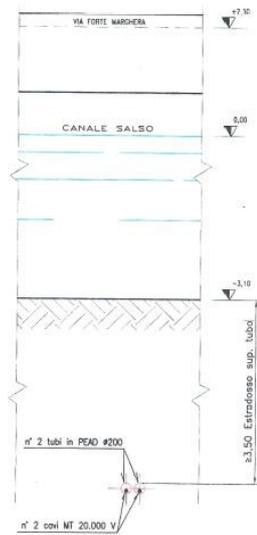
Foto 2

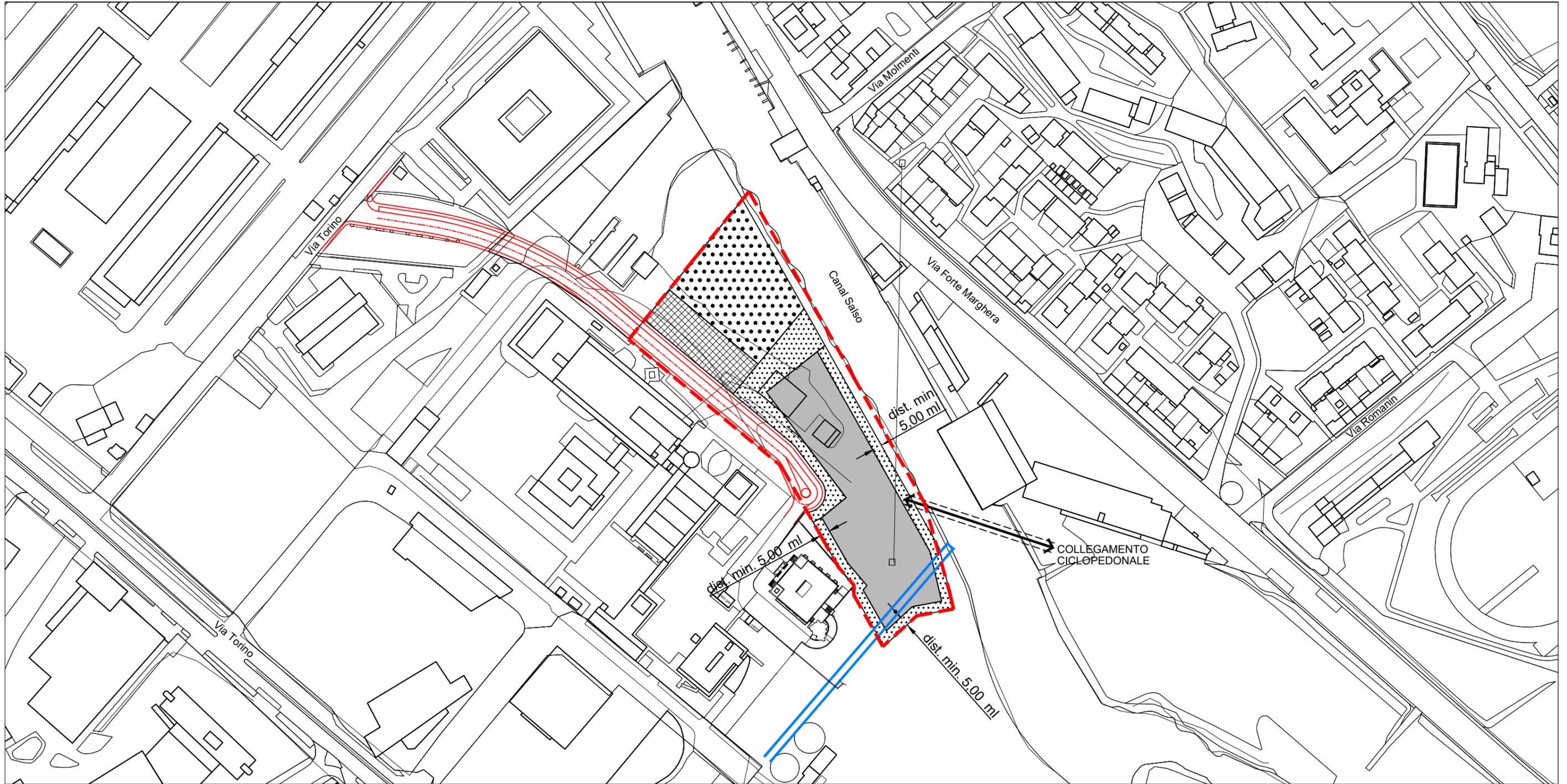


Foto 3



SEZIONE B-B
scala 1:50





LEGENDA:

- Perimetro area oggetto di alienazione immobiliare
- Standard: Spazio pubblico attrezzato a verde
- Standard: Spazio pubblico pedonalizzato
- Standard: Parcheggio pubblico
- Limite di inviluppo massimo dell'edificazione
- Superficie Fondiaria: circa 4.500 mq
- Viabilità a servizio anche del compendio universitario

Scarico sul Canal Salso delle acque meteoriche esistenti del Compendio universitario

Occupazione: 536 posti letto e relativi spazi di servizio accessori

Altezza massima edificazione fuori terra: 45 ml
Distanza minima dai confini: 5 ml

Superficie lorda di pavimento massima edificabile: 17.750 mq

Il dimensionamento degli standard minimi dovrà rispettare le disposizioni del Decreto del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca n. 936 del 28 novembre 2016 e ss.mm.ii.



Area Economia e Finanza
Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili

Informativa, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 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

Ai sensi dell'articolo 13 Regolamento UE 2016/679 e della deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 15/05/2018, che ha approvato i criteri e le modalità organizzative del sistema di tutela dei dati personali del Comune di Venezia, con riferimento all'attività di trattamento dati relativa alla procedura in oggetto, raccolti presso l'interessato, dalla Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali - Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili dell'Area Economia e Finanza, è necessario fornire le seguenti informazioni:

1. Titolare del Trattamento e Responsabile della Protezione dei dati

Titolare del trattamento dei dati:	Comune di Venezia P.E.C. patrimonio@pec.comune.venezia.it tel. 041-2748458
Responsabile della protezione dei dati:	rpd@comune.venezia.it rpd.comune.venezia@pec.it

2. Finalità e base giuridica

I dati personali sono trattati per la gestione delle procedure di vendita ad evidenza pubblica di beni immobili di proprietà del Comune di Venezia e nel rispetto degli obblighi previsti dalla Legge e dai regolamenti del Comune di Venezia.

3. Oggetto della attività di trattamento

Il trattamento riguarda le seguenti categorie di attività di trattamento: individuazione dell'offerente, verifica dei requisiti di partecipazione previsti nei bandi, redazione dei provvedimenti amministrativi necessari, stipula degli atti di compravendita, repertoriazione e registrazione inventariale, pubblicazione esito di gara nel sito istituzionale.

4. Modalità di trattamento

Il trattamento si svolge nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento.

Il trattamento è effettuato con modalità parzialmente automatizzate e comprende le operazioni o complesso di operazioni necessarie per il perseguimento delle finalità di cui al precedente punto 2.

5. Misure di sicurezza

I dati sono trattati garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale.

I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

6. Comunicazione e diffusione

I dati personali oggetto di trattamento possono essere comunicati a soggetti terzi, pubblici e privati, in ottemperanza ai relativi obblighi di legge, di regolamento e/o contrattuali.

Indicativamente, i dati vengono comunicati a: partecipanti alla procedura di vendita, pubblico partecipante alla seduta di gara, Amministrazione Finanziaria e istituti di credito per i pagamenti, notai, ufficiali roganti.

7. Periodo di conservazione dei dati

I dati saranno conservati permanentemente ai sensi del "Piano di conservazione" del Manuale di gestione dei documenti del Comune di Venezia.

9. Diritti dell'Interessato

In qualità di interessato/a può esercitare i diritti previsti dal Capo III del regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la limitazione o la cancellazione nonché di opporsi al loro trattamento fatta salva l'esistenza di motivi legittimi da parte del Titolare.

A tal fine può rivolgersi a:

Comune di Venezia, al Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali e al Responsabile della protezione dei dati ex art. 37 del regolamento UE 2016/679.

Il Titolare, Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 13 par. 3 del regolamento Ue 2016/679, nel caso proceda a trattare i dati personali raccolti, per una finalità diversa da quella individuata nel precedente punto 2, procede a fornire all'interessato ogni informazione in merito a tale diversa finalità oltre che ogni ulteriori informazione necessaria ex art. 13 par. 2 del regolamento stesso.

10. Diritto di proporre reclamo

In base a quanto previsto dall'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, in caso di presunte violazioni del regolamento stesso, l'interessato può proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali, fatta salva ogni altra forma di ricorso amministrativo o giurisdizionale

11. Obbligatorietà della fornitura dei dati personali

Il conferimento dei dati si configura come onere nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene immobile, deve rendere le informazioni e la documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in base alla vigente normativa

Venezia, / /

Il Direttore / Dirigente

(...)

* atto firmato digitalmente

ULTERIORE IDENTIFICAZIONE

A miglior identificazione degli immobili in oggetto si allega sotto la lettera "G" copia **ingrandita** di un estratto di mappa con evidenziata in colore rosso l'area oggetto di retrocessione.

PATTI E CLAUSOLE

3) Le aree, giusta la rinuncia, vengono **ritrasferite** nello stato ed essere in cui erano al momento della costituzione del diritto con ogni inerenza, pertinenza ed accessione, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive e garantiscono le rinuncianti la titolarità, libera disponibilità e libertà da ipoteche di quanto oggetto del presente, cosicchè il Comune di Venezia ritorna pieno proprietario delle aree com'erano al momento della cessione con i due corpi di fabbrica identificati al Catasto Fabbricati con i mappali nn.ri 1010 e 1012, preesistenti alla costituzione del diritto di superficie sull'area.

Le Università Ca' **Foscari** Venezia e **Iuav** pertanto:

- assicurano che quanto ritrasferito è immune da pretese di terzi e da vincoli di natura amministrativa che ne limitino il diritto di godimento ed è in regola con imposte, tasse e tributi in genere: resta comunque a carico di esse parti rinuncianti tutto quanto dipendente da accertamenti, atti o fatti compiuti o intervenuti fino al giorno antecedente la stipula del presente atto;

- il Comune di Venezia e l'"UNIVERSITA' CA' FOSCARI VENEZIA"

convengono la costituzione delle seguenti servitù:

1 - viene costituita in favore del fondo dominante dell'Università Ca' Foscari Venezia di cui ai mappali Catasto Fabbricati nn.ri 964, 956 (sub. 1), 969, 976, 1002, 1066, 1000, 970 e Catasto Terreni mappali nn.ri 960, 1061, 1062, 1063, 1077, 1082 servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del fondo servente di proprietà del Comune di Venezia di cui ai mappali nn.ri 1079 e 982 su fascia di terreno che costeggia il lato sud/est del mappale n. 1079 e prosegue verso nord/ovest a gravare altresì fascia di terreno del mappale n. 982 al fine di consentire l'accesso dell'Università Ca' Foscari Venezia alla darsena sul Canal Salso;

2 - viene costituita servitù di scarico delle acque meteoriche a carico del mappale n. 1081 (proprietà Comune di Venezia) quale fondo servente in favore del fondo dominante dell'Università Ca' Foscari Venezia di cui ai mappali Catasto Fabbricati nn.ri 964, 956 (sub. 1), 969, 976, 1002, 1066, 1000, 970 e Catasto Terreni mappali nn.ri 960, 1061, 1062, 1063, 1077, 1082 di proprietà dell'Università Ca' Foscari Venezia;

3 - viene costituita servitù di passaggio per una fascia di terreno di metri 3 al fine di consentire l'accesso dell'Università Ca' Foscari Venezia al Canal Salso, in

corrispondenza del nuovo edificio polifunzionale in fase di progettazione/realizzazione da parte dell'Università Ca' Foscari Venezia che potrà interessare una fascia di sedime del mappale 1081 e sarà posta tra la nuova residenza studentesca ad iniziativa privata prevista nell'area oggetto di retrocessione e l'area di Veritas, in favore del fondo dominante dell'Università Ca' Foscari Venezia di cui ai mappali Catasto Fabbricati mappali nn. 964, 956 (sub.1), 969, 976, 1002, 1066, 1000, 970 e Catasto Terreni mapp. nn.960, 1061, 1062, 1063, 1077, 1082 dell'Università Ca' Foscari Venezia.

In conformità alla delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Università Ca' Foscari Venezia, rep. n. 105/2020 del 10 luglio 2020, il Comune di Venezia si impegna a prevedere nel progetto della residenza studentesca ad iniziativa privata di futura realizzazione tale servitù di passaggio pedonale a favore dell'Università Ca' Foscari Venezia.

A miglior intendimento delle servitù sopra costituite si fa riferimento all'estratto di mappa ingrandito che si allega sub. "H".

POSSESSO E VOLTURE

- 4) Gli immobili passano nel Comune di Venezia da oggi.
- 5) Sono autorizzate volture e trascrizioni e rinunciano gli enti universitari, sia pur ad abbondanza, all'ipoteca legale.

SPESE