



**Procedura di vendita a mezzo proposta irrevocabile di acquisto.
Immobile di proprietà della Regione del Veneto, in attuazione del piano di
valorizzazione e/o alienazione degli immobili di proprietà regionale aggiornato
con DGR n. 1148/2018, ai sensi dell' art. 51 della L.R. 45/2017**

“Ex CFP di Verona”



DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

Il bene oggetto del presente avviso d'asta denominato "ex CFP Verona" è sito in Comune di Verona, Via Belgio n. 6

Identificazione catastale: Comune di Verona, CT - Sez. B, Fg. 328, mappale 210, NCTU - Fg. 328, Particella 210.

Trattasi di immobile risalente agli anni sessanta, ubicato nel quartiere fieristico, all'ingresso "Sud" della città, precisamente all'intersezione tra Via Belgio e Via dell'Industria.

Il fabbricato già destinato a centro di formazione si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre soffitta e un piano interrato (ove sono ubicati vani tecnici, archivi e magazzini). Ogni piano è dotato di servizi. I collegamenti interni sono garantiti da ascensore, corpo scala interno e scala di emergenza.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive, ancorché inutilizzato dal 2012: è stato ristrutturato nel 2010, con completamento degli impianti di sicurezza.

La superficie del lotto è di complessivi mq. 2.540. L'area coperta di sedime è di mq. 473 circa. La superficie lorda di pavimento (su più livelli) è di circa mq. 1931. Il volume fuori terra (VPP) di mc. 5448 circa.

Sono consentite destinazioni d'uso connesse ad attività formative, didattiche, direzionali e commerciali. L'alienazione riguarda esclusivamente il bene censito al catasto terreni al Fg. 328, mapp. 210 e al NCEU al medesimo Foglio 328, particella 210 e non il retrostante magazzino in quanto destinato ad uso istituzionale.

CONDIZIONI DI VENDITA

Come indicato nella tabella che segue, il bene è stato oggetto delle procedure di alienazione di evidenza pubblica, andate deserte;

Immobile	Valore di stima	Valore terza asta riduzione 10%	Valore trattativa riduzione 25%
Ex CFP di Verona	€ 2.040.000,00	€ 1.836.000,00	€ 1.530.000,00

Pertanto sono ammissibili, nel rispetto dell'art. 16 della L.R. 7/2011, proposte irrevocabili di acquisto del bene, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come è posseduto dalla Regione del Veneto, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti. La Regione del Veneto garantisce la proprietà del bene oggetto di

alienazione, la legittima provenienza e la libertà dello stesso da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

In ordine alla destinazione urbanistica dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico della Amministrazione regionale. Gli interessati dovranno, pertanto, assumere le relative informazioni, direttamente presso gli uffici competenti delle Amministrazioni comunali ove insiste il bene oggetto del presente avviso.

La Regione del Veneto dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione e/o intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, alcun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto di compravendita.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né offerte condizionate.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà constare della seguente documentazione:

1. **proposta irrevocabile di acquisto** redatta secondo il modello di allegato al presente avviso. La stessa, compilata in ogni sua parte debitamente sottoscritta, dovrà essere accompagnata, **da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 445/2000.
2. **quietanza** comprovante l'avvenuto deposito cauzionale o Fidejussione - polizza;
3. **attestazione di presa visione** del bene, rilasciata dal Direttore della U.O. Patrimonio e Demanio, o suo delegato. **OPPURE** dichiarazione di essere a conoscenza di tutte le condizioni di fatto e di diritto del bene, tali a giustificare l'offerta che si sta per fare;
4. **eventuale procura in originale** o in copia conforme, secondo le modalità di cui all'art.81 R.D. n. 827/1924.

Nell'ipotesi di offerte da parte di procuratore dovrà essere prodotto regolare ed autentico atto di procura speciale secondo le modalità di cui all'art.81 del R.D. n. 827/1924.

L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile. La stessa è vincolante per l'offerente per il periodo indicato nell'avviso ovvero, **per 240 (duecentoquaranta) giorni.**

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

La busta contenente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere chiusa con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo ovvero con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni; il plico dovrà essere controfirmato su tutti i lembi e recare all'esterno, in chiara evidenza, **il nominativo dell'offerente nonché la seguente dicitura: “Proposta irrevocabile di acquisto per l'immobile sito in Comune di indirizzo: ”.**

Il plico così formato dovrà essere trasmesso, **alla Regione del Veneto – Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio IV PIANO - Palazzo della Regione – Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23, 30121 Venezia**, mediante una delle seguenti modalità:

1. raccomandata a mezzo del Servizio Postale;
2. consegna a mezzo agenzia di recapito autorizzata;
3. consegna a mano.

Il recapito del plico, anche inviato a mezzo raccomandata a/r, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche per cause di forza maggiore, non giungesse a destinazione.

Cauzioni e garanzie richieste

Secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 783/1908 nonché dall'art. 30 del R.D. 454/1909 e dalla DGR 2118/2012, i concorrenti dovranno, effettuare preventivamente, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, pari al

- **10%** (solo per valore immobili fino a € 150.000)
- **5%** (solo per valore immobili oltre € 150.000,00)
dell'importo offerto nella proposta irrevocabile di acquisto.

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità mediante:

- **bonifico bancario** a favore della **“Regione Veneto – Servizio Tesoreria – depositi cauzionali” con le coordinate bancarie IT32D0200802017000100543833,**

indicando nella causale:**“cauzione per Proposta irrevocabile di acquisto per l’immobile sito in Comune di _____ indirizzo: _____”**

oppure

- **mediante presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa**, avente validità per almeno **240 giorni** dalla data di presentazione delle offerte e che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore, nonché la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all’art. 1957 del codice civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell’Amministrazione regionale.

AVVERTENZA PER I PAGAMENTI

La Regione del Veneto aderisce al sistema pagoPA realizzato dall’Agenzia per l’Italia Digitale (AgID) in attuazione dell’[art. 5 del Codice dell’Amministrazione Digitale](#) e del [D.L. 179/2012](#).

In collaborazione con l’Agenzia per l’Italia Digitale è stata predisposta un’infrastruttura gratuita (consultabile sul sito <https://mypay.regione.veneto.it/pa/home.html>) per consentire agli Enti Locali e alle altre Pubbliche Amministrazioni del Veneto di mettere a disposizione dei cittadini e delle imprese il pagamento telematico di qualsiasi debito verso la PA.

Tutte le informazioni riguardanti la nuova modalità di pagamento, che diventerà operativa a partire dal 2019, saranno tempestivamente pubblicate nel Burvet e comunicate agli interessati alla presente procedura.

La presentazione di cauzione, fideiussione o polizza di importo inferiore a quello richiesto, comporta l’inefficacia della proposta.

La cauzione o la fideiussione/polizza saranno restituite ai soggetti offerenti **non aggiudicatari** entro sette giorni dalla richiesta di restituzione presentata all’Amministrazione Regionale, ovvero, d’ufficio, entro trenta giorni dalla effettuazione dell’asta pubblica.

Al soggetto offerente risultato aggiudicatario la fideiussione/polizza saranno restituite all’atto di stipula del contratto di compravendita dell’immobile.

Procedura di Aggiudicazione

La valutazione per stabilire la congruità dell'offerta sarà effettuata da uno dei soggetti indicati dalla legge e **si svolgerà nel tempo massimo di 60 (sessanta) giorni** presso la Direzione Acquisti, AA.GG. e Patrimonio – Palazzo della Regione – Piano IV Fondamenta S. Lucia Cannaregio 23, 30121 VENEZIA.

La Commissione preposta all'espletamento della procedura, che sarà nominata con decreto del Direttore della U.O. Patrimonio e Demanio, procederà, dapprima a verificare il corretto inoltro dei plichi ed ad aprire la busta contenente la proposta irrevocabile di acquisto, verificando la presenza di tutta la documentazione richiesta e la correttezza formale della stessa, escludendo, in caso negativo, dalla procedura i concorrenti risultati non in regola.

Successivamente ammetterà i concorrenti risultati in regola, alla fase successiva, consistente nella discussione sulla congruità economica dell'offerta.

Nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto risulti congruo, il medesimo costituirà base d'asta ai fini dell'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica. In presenza di più offerte, nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa ed in conformità alle disposizioni previste per l'amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, le procedure concorsuali di vendita potranno prevedere, entro termini predeterminati dal bando, forme di rilancio successivo, anche telematico, da parte del proponente e del miglior offerente, ai sensi dell'art. 73 comma a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni. Il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un tempo orario non inferiore a giorni uno. Qualora invece il pubblico incanto sia andato deserto la Regione può alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto;

La Regione del Veneto, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha presentato la migliore offerta, l'aggiudicazione in via definitiva.

Entro trenta giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo a pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata.

La caparra sarà incamerata dall'Ente proprietario qualora l'aggiudicatario provvisorio si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dall'allegato A alla DGR n. 339/2016, gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non proceda al versamento del saldo, sarà dichiarato rinunciatario e il bene sarà aggiudicato sempre in via provvisoria all'eventuale soggetto che avrà presentato la seconda migliore proposta irrevocabile di acquisto.

La proposta irrevocabile di acquisto ritenuta congrua sarà aggiudicata anche in assenza di offerte di rilancio successivo.

Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per la Regione del Veneto solo dopo l'approvazione degli atti relativi alla procedura di alienazione.

La Regione del Veneto sarà obbligata alla stipula del contratto di vendita solo all'esito della adozione dell'atto di aggiudicazione definitiva.

Pagamenti e penalità

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, a favore della Regione del Veneto, dovrà essere effettuato per intero, detratto quanto versato dall'acquirente a titolo di cauzione.

Il versamento dell'importo dovrà essere effettuato tramite :

bonifico bancario a favore della "Regione Veneto Servizio Tesoreria" con le coordinate bancarie IT41V0200802017000100537110 indicando nella causale: **"Proposta irrevocabile di acquisto per l'immobile sito in Comune di indirizzo: _____"**.

In difetto del pagamento del prezzo o del versamento delle spese come sopra specificate ovvero della stipulazione del contratto entro il termine previsto, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale a titolo di penalità salvo i maggiori danni.

CONTRATTO DI VENDITA

Il Contratto di vendita di beni immobili di proprietà della Regione è stipulato dall'Ufficiale Rogante della Regione del Veneto.

Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.

Il Contratto verrà stipulato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 dell'allegato A alla DGR n. 339/2016 entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine suindicato, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Ente proprietario tratterà la caparra versata dall'interessato.

Il termine così indicato potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

PRELAZIONE LEGALE

Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale o contrattuale, la Regione del Veneto, al termine della procedura e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, ai sensi dell'art.7 del succitato allegato A alla DGR n. 339/2016, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con altre modalità previste dalla normativa fonte del diritto di prelazione o comunque dalla normativa vigente in materia di notificazioni, il bene al soggetto titolare ovvero ai soggetti titolari del diritto, i quali, salvo diversi termini e modalità espressamente stabiliti dalla legge o dalle leggi in materia, potranno esercitare il proprio diritto di prelazione entro 60 giorni dal ricevimento della raccomandata mediante dichiarazione scritta accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento e versamento di una somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo, a titolo di anticipazione.

PUBBLICAZIONE

L'avviso di proposta irrevocabile di acquisto, con i relativi allegati, sono scaricabili dal sito ufficiale della Regione del Veneto, alla sezione bandi, avvisi, concorsi: <http://bandi.regione.veneto.it/Public/Index>

FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia, che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione dell'avviso di gara mediante trattativa privata qui disciplinato, si farà riferimento al Foro di Venezia.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore della Unità Organizzativa Patrimonio e demanio della Regione del Veneto, Arch. Carlo Canato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 del D.lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti saranno trattati dall'Amministrazione

regionale per le finalità connesse all'espletamento della procedura di alienazione e la necessaria stipula del contratto di vendita.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione regionale in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla legge. Titolare del trattamento dei dati è il Direttore della Unità Organizzativa Patrimonio e demanio della Regione del Veneto, Arch. Carlo Canato.

INFORMAZIONI VARIE

Per prendere concordare le visite al bene immobiliare, per consegnare a mano il plico della proposta irrevocabile di acquisto, nonché per ulteriori informazioni è necessario contattare la Unità Organizzativa Patrimonio e demanio della Regione del Veneto preferibilmente via pec all'indirizzo: acquistiaaggpatrimonio@pec.regione.veneto.it; ovvero ai seguenti numeri telefonici tel. 041/2794108 – 041/2795087, nell'osservanza del seguente orario di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì dalle ore 09.00 alle ore 14.00.

Il presente avviso avrà validità per tutto il periodo di efficacia del Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio regionale approvato con DGR n. 1148/2018, e comunque fino ad una sua modifica o variazione.

Regione del Veneto
U.O. Patrimonio e Demanio
Il Direttore
F.to Arch. Carlo Canato