



PROVINCIA DI VERONA

via Franceschine n. 10 – 37122 Verona

telefono: 0459288592 /594 /287

sito internet: <https://web.provincia.vr.it/>

AVVISO D'ASTA

PER LA VENDITA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN COMUNE DI CERIALE (SV), DENOMINATO "EX COLONIA MARINA VERONESE"

(già "Colonia Ubalda")

1) OGGETTO E PRECISAZIONI PRELIMINARI

Oggetto del presente avviso è la vendita, a mezzo asta pubblica e ad unico incanto, di un compendio immobiliare dismesso, in seguito, per brevità, anche denominato semplicemente "immobile", di proprietà della Provincia di Verona e dei novantotto comuni del veronese, situato in Comune di Ceriale (SV), in lungomare gen. Armando Diaz n.ri 95, 96 e 97, già adibito a colonia marina veronese.

Poiché il compendio immobiliare appartiene in proprietà per la quota del 50% alla Provincia di Verona, e per la restante quota del 50% a tutti i 98 Comuni del veronese (suddivisa in distinte quote proporzionali), nel presente avviso d'asta per "venditore" si intenderà l'insieme di tutti i novantanove Enti pubblici territoriali comproprietari. Si precisa, infatti, che la Provincia di Verona, limitatamente alle attività di pubblicazione e gestione del relativo pubblico incanto, nonché fino all'aggiudicazione definitiva, e fermo restando quanto ulteriormente previsto ai paragrafi 4) e 11), agisce non solo per conto proprio, ma anche in nome e per conto dei novantotto Comuni del veronese, da ciascuno dei quali ha ricevuto specifica e formale delega.

2) DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI EX D.LGS N. 42/2004 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La Provincia di Verona, come indicato anche in nome e per conto dei novantotto Comuni del veronese e su delega degli stessi, pone in vendita, in un unico lotto, il compendio immobiliare dismesso ubicato in Comune di Ceriale (SV), lungomare gen. Armando Diaz n.ri 95, 96 e 97, attualmente privo di utilizzo e già adibito a colonia marina veronese.

Il territorio comunale di Ceriale è situato nella Riviera Ligure di Ponente, e precisamente nel tratto della Riviera delle Palme, all'estremità orientale della piana di Albenga.

Il compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta è collocato a nord del Comune di Ceriale, in prossimità del Mar Ligure, ed è costituito da un fabbricato principale (già adibito a colonia), da un attiguo e retrostante piccolo edificio di servizio (già adibito ad alloggio di custodia), nonché da un'ampia area cortilizia adibita a parco – pineta di pertinenza.

L'immobile principale, il cui nucleo originario è stato realizzato nel 1950 per finalità ricettive, finalità

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

mantenute fino agli utilizzi più recenti, è il risultato di ampliamenti successivi. Più precisamente, l'edificio, inizialmente ideato come "Preventorio marino" collettivo, ossia quale struttura atta al ricovero di soggetti che necessitassero di cure marine per periodi più o meno lunghi, è stato in seguito adattato ad utilizzi ricettivi più tradizionali ed attuali, quali i soggiorni climatici.

L'immobile principale si sviluppa su tre livelli interamente fuori terra ed a pianta pressoché costante, oltre ad un soprastante volume al terzo piano che integra centralmente la copertura piana (lastrico solare), accessibile e balastrata, per una superficie lorda complessiva di circa 2.937 mq. (al lordo cioè dei muri perimetrali, dei divisori interni, dei vani scale, di sguinci, e sottofinestre), oltre ad una superficie di circa 30 mq. costituita da un piccolo portico al pianterreno, e da un'ulteriore superficie di circa 280 mq. suddivisa tra balconi e terrazzi, ripartita ai piani primo e secondo. L'estensione del lastrico solare di copertura è di circa 770 mq.

Il piccolo edificio accessorio, retrostante all'immobile principale e posto al limite della confinante scarpata ferroviaria, si sviluppa invece solo al pianterreno, per una superficie lorda complessiva di circa 60 mq., ed è dotato di copertura a doppia falda.

Le piante dei primi tre livelli di piano dell'edificio maggiore assumono forma simile ad una lettera "C", con concavità rivolta verso la locale linea ferroviaria e consistenza maggiormente distribuita lungo il fronte principale che prospetta su lungomare gen. A. Diaz, corrispondente al nucleo originario dell'edificio.

I volumi costituiti dalle "ali" collocate alle estremità a nord ed a sud del volume principale sono stati prevalentemente realizzati in epoca relativamente più recente (prima metà degli anni '60).

Il pianterreno presenta dimensioni leggermente maggiori rispetto ai piani superiori, soprattutto in corrispondenza del corpo centrale, nell'ambito del quale sono stati ricavati vari locali a servizi. Al pianterreno, rispetto al vano scale principale collocato in posizione centrale, sono dislocati specularmente due ampi vani pluriuso (uno dei quali già adibito a sala pranzo, e l'altro ad attività collettive diurne). Completano il pianterreno gli spazi con destinazione cucina, dispensa, lavanderia, guardaroba, uno spazio già adibito ad ex cappella religiosa, alcune camere ed altri vani di servizio, nonché il vano centrale termica.

Ai piani superiori le originarie camerature orientate "a pettine" lungo il fronte principale, sono state suddivise con tramezzature, realizzando vani di dimensioni più ridotte. I servizi igienici, non di uso esclusivo ma comuni, eccetto che in un paio di camere, sono presenti in numero ridotto lungo tutto il corridoio principale. Sia al primo che al secondo piano sono presenti n. 27 camere, di superfici variabili, per un totale complessivo di n. 54 vani, oltre a servizi igienici e ad ulteriori spazi accessori.

Il piccolo volume a livello del piano di copertura, oltre a dare accesso al lastrico solare, ospita specularmente, rispetto al vano scale centrale, due vani di servizio, uno dei quali attrezzato verso la fine degli anni '80 ad ospitare l'impianto di sollevamento dell'ascensore.

Il piccolo edificio accessorio disgiunto, realizzato sul retro del corpo di fabbrica principale, originariamente adibito ad alloggio di custoderia ed allestito quale abitazione residenziale, presenta una pianta ad unico livello di forma rettangolare, con locali principali orientati ad ovest, distribuiti sul lato opposto rispetto al corridoio di accesso.

Le facciate esterne si trovano in stato di evidente obsolescenza e, per ovviare a problematiche di invasioni di terzi non autorizzati, sia le aperture del pianterreno, sia quelle del primo piano sono state temporaneamente dotate di grate metalliche antintrusione, che dovranno pertanto essere rimosse ad integrale cura e spese dall'acquirente.

Oltre al piccolo fabbricato di servizio sopra descritto, costituisce pertinenza dell'ex colonia anche un'ampia

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

area cortilizia scoperta che circonda le due strutture di fabbrica, tenuta a verde e dell'estensione complessiva di circa 4.130 mq., su parte della quale, e precisamente sul lembo più a sud del lotto di proprietà, è presente un parco – pineta nell'ambito del quale trova dimora un gruppo di pini marittimi che necessitano di interventi di messa in sicurezza da eventi gravitativi, nonché di miglioramento fitosanitario.

Il compendio immobiliare è dotato di tre ampi accessi da lungomare gen. Armando Diaz (rispettivamente corrispondenti ai numeri civici 95, 96 e 97), nonché di un piccolo e vetusto accesso pedonale laterale, da tempo dismesso, posto lungo il confine a sud con la strada comunale denominata “Via Schivatoia”.

Ad ovest il compendio immobiliare confina con la linea ferroviaria “Genova – Ventimiglia”.

L'immobile venne concepito e realizzato, sin dalle sue origini, per ospitare una colonia marina per minori e, successivamente, con l'acquisizione in mano pubblica, per essere destinato a colonia marina permanente, con finalità di assistenza climatica estiva rivolta a giovani, e con possibilità di ospitarvi per l'intero anno scolastico comunità di minori; un vero e proprio “Preventorio marino”, attraverso il quale – per il soddisfacimento di finalità assistenziali – potessero trovar ricovero minori che avessero bisogno di cure marine per lunghi periodi. In seguito divenne più stabile il suo impiego anche a sedi di scuole d'obbligo locali, mentre negli anni '80 venne destinato all'organizzazione di soggiorni climatici in favore della popolazione veronese più bisognosa (principalmente per soggetti minori ed anziani), per attività elioterapiche, educative e ricreative, destinazione che venne mantenuta fino al termine della stagione estiva 2012, quando cessò anche tale attività ricettiva residua, restando da quel momento completamente privo di utilizzo.

In data 20 dicembre 2020 è stato redatto dall'ing. Marzia Fazio di Ceriale (SV), l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), dal quale si evince che la classe energetica globale del compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta è la seguente: edificio di “Classe energetica E”.

Il compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta complessivamente risulta in stato di generale obsolescenza e conservazione mediocre; pertanto, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria, nonché di ristrutturazione integrale, oltre, soprattutto, interventi di adeguamento normativo, anche con riferimento a tutti gli impianti tecnologici. In taluni locali si riscontra, altresì, la presenza di fenomeni di sfondellamento dei solai. Le componenti impiantistiche afferenti sia alla prevenzione incendi, sia alla sicurezza dell'edificio in generale, gli impianti di distribuzione elettrico ed antincendio, risultano difformi rispetto alle norme vigenti in materia di sicurezza degli edifici, con attuale impossibilità di garantire i requisiti minimi atti a consentirne l'utilizzo. In generale, l'intero compendio immobiliare presenta notevoli difformità rispetto alle previsioni delle norme vigenti, sotto vari aspetti.

Anche con riferimento al rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, si segnala la presenza di un ascensore che necessita di verifiche, oltre alla totale assenza di servizi igienici per soggetti diversamente abili, sia negli spazi comuni, sia nelle camere.

Il compendio immobiliare necessita dunque di adeguamento edilizio complessivo che comprenda, oltre a tutti gli interventi necessari all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, tra i quali il completo rifacimento degli impianti tecnologici, anche tutte le ulteriori opere indispensabili ad ottenere e garantire un grado di sicurezza idoneo della struttura.

Quale compendio immobiliare da tempo dismesso ed in precarie condizioni di conservazione, viene alienato privo del certificato di agibilità, con espresso esonero del venditore dalla sua consegna all'acquirente, a cui rimarrà l'onere per la sua acquisizione, nonché con esonero da responsabilità per il venditore da eventuali impossibilità ad ottenere lo stesso certificato.

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

Analogamente, l'alienazione avverrà con impianti tecnologici non garantiti conformi, assumendo a proprio carico l'acquirente l'onere della verifica e del loro adeguamento normativo.

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta è catastalmente distinto presso il Catasto fabbricati del Comune di Ceriale (SV), al foglio 10, con il mappale n. 450, subalterno n. 3, categoria catastale B/5, classe catastale unica, consistenza catastale 11.900 mc., superficie catastale 3.030 mq., Rendita catastale euro 17.822,99, ed al Catasto terreni del Comune di Ceriale (SV), al foglio 10, con il mappale n. 450, ente urbano della superficie catastale di 5.220 mq.

DATI URBANISTICI

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ceriale in data 15 febbraio 2024 (Certificato N. 3 del Registro 2024, comunale), il compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta risulta avere la seguente destinazione urbanistica, rispetto alla quale è assoggettato alle corrispondenti prescrizioni, vincoli e direttive:

P.R.G.

Ricade interamente nella zona BS9: Aree residenziali sature, disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G.

PIANO DI BACINO – FASCE DI INONDABILITA'

Ricade parzialmente nella zona FASCIA_B: Area inondabile di fascia B, disciplinata dalle N.T.A. del P.d.B. (12%)

Ricade parzialmente nella zona FASCIA_C: Area inondabile di fascia C, disciplinata dalle N.T.A. del P.d.B. (9%)

Ricade parzialmente nella zona FASCIA_C: Area inondabile di fascia C, disciplinata dalle N.T.A. del P.d.B. (7%)

PIANO DI BACINO – SUSCETTIVITA' DISSESTO

Ricade interamente nella zona PG0: Area a suscettività al dissesto molto bassa, disciplinata dalle N.T.A. del P.d.B.

PTCP ASSETTO INSEDIATIVO

Ricade interamente nella Zona TU: Tessuto Urbano disciplinato dall'art. 38 delle N.T.A. del PTCP (D.C.R. N. 6 del 26 febbraio 1990)

VINCOLI PAESAGGISTICI

Ricade parzialmente nella zona D.Lgs. n. 42 del 2004 art. 142, lett. A: Area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 142, lett. A (1%)

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Ricade interamente nella zona CLASSE_4: Area disciplinata dalle N.T.A. del Piano Acustico.

VINCOLI EX DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42

Come acclarato con lettera in data 18 giugno 2021 n. 2853 di prot. del Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio Tutela Beni Culturali, l'intero compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta non presenta i requisiti di interesse previsti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii., ed è pertanto escluso dalle disposizioni di tutela

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

Parte Seconda – Titolo I del decreto stesso, ivi comprese le prescrizioni di cui agli artt. 12 e 56 del decreto legislativo medesimo.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nel compendio immobiliare in argomento. In tal caso, è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore alla Soprintendenza competente, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004.

I beni culturali di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 eventualmente conservati all'interno del compendio immobiliare oggetto del presente avviso d'asta, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. n. 42/2004 e, in particolare, per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

Il compendio immobiliare, inoltre, è ritenuto area tutelata per legge e di interesse paesaggistico a norma dell'art. 142 lett. a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii., ed è sottoposto alle disposizioni della Parte Terza – Titolo I del decreto legislativo medesimo.

L'acquirente dovrà dichiarare, in sede di presentazione dell'offerta, di essere a conoscenza di dette condizioni e vincoli, che verranno tutti espressamente riportati nel contratto di trasferimento della proprietà.

3) IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta dell'intero compendio immobiliare è di euro 6.350.000,00 (euro seimilionitrecentocinquantamila/00) a corpo. Quindi le offerte di acquisto dovranno, a pena di esclusione, essere superiori a tale importo.

Il suddetto importo non è soggetto ad I.V.A., per mancanza del presupposto soggettivo.

4) CONDIZIONI SOSPENSIVE DELL'AGGIUDICAZIONE

Il trasferimento della proprietà è sospensivamente condizionato non solo alla verifica dei requisiti e della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione da parte del soggetto che risulterà aver formulato la miglior offerta valida, in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta di cui al precedente paragrafo 3), ma anche al formale rilascio delle singole procure alla vendita da parte dei novantotto Comuni del veronese, pure comproprietari dell'immobile.

Pertanto, una volta effettuata l'aggiudicazione provvisoria al soggetto che risulterà aver formulato la miglior offerta valida, in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, la Provincia di Verona effettuerà le suddette verifiche e chiederà a ciascun Comune del veronese, comproprietario dell'immobile, il rilascio della necessaria procura alla vendita della rispettiva quota di proprietà dell'immobile.

In pendenza di tali verifiche, nonché dell'acquisizione di tutte le procure alla vendita dell'immobile dai comuni del veronese comproprietari, non verrà formalizzata alcuna aggiudicazione definitiva del pubblico incanto, non si darà luogo ad alcun contratto di alienazione, e non si provvederà alla consegna dell'immobile.

REGOLE DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

5) MODALITÀ DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'asta sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

prezzo a base d'asta indicato al paragrafo 3), secondo le modalità previste dagli articoli 73, primo comma lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

6) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chi intende partecipare alla gara dovrà far pervenire, **non più tardi delle ore 12:00 di martedì 30 aprile 2024, a pena di esclusione**, un plico debitamente chiuso in modo sufficiente ad assicurare la segretezza dell'offerta, controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo ed il domicilio del mittente e la seguente dicitura:

«Offerta per l'acquisto mediante asta pubblica dell'ex colonia marina veronese sita in Comune di Ceriale (SV). NON APRIRE, contiene documenti ed offerta relativi alla partecipazione ad asta pubblica»

Il plico dovrà pervenire o essere recapitato, a pena di esclusione dalla gara, al protocollo della Provincia di Verona, e precisamente presso il Servizio gestione flussi documentali (servizio della Provincia di Verona), in via Franceschine n. 10 a Verona, primo piano (in orario antimeridiano: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00; in orario pomeridiano: il lunedì ed il giovedì, dalle ore 15:30 alle ore 17:00).

Il plico, debitamente chiuso, contenente la documentazione elencata al successivo punto 7, potrà essere consegnato a mano dall'offerente o a mezzo di terze persone, oppure a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate.

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione che perverranno in ritardo rispetto al termine fissato per la presentazione, non verranno presi in considerazione, anche se sostitutivi o aggiuntivi ad altra precedente offerta. A tale scopo, farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal suddetto Servizio gestione flussi documentali provinciale.

Il recapito in tempo utile del plico, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, con le modalità previste dall'articolo 81 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da Notaio, e deve essere unita alla dichiarazione di cui al modulo dichiarazione sostitutiva "ALLEGATO A)", ed inserita con la documentazione amministrativa.

Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà, a pena di decadenza dalla facoltà, dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta all'atto dell'aggiudicazione provvisoria, ossia immediatamente all'esito della seduta di gara, ovvero entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa, senza alcun onere di comunicazione a carico della Provincia. In difetto, l'offerente rimarrà direttamente e personalmente vincolato all'offerta presentata.

La persona dichiarata dovrà accettare la dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione di cui sopra, firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

L'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione, e ne risponde anche attraverso il deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta, che avrà pertanto efficacia anche nei confronti della persona da nominare.

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

7) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA PARTECIPAZIONE AL PUBBLICO INCANTO

Il plico di cui al precedente punto 6) dovrà contenere:

a) **a pena di esclusione**, la ricevuta dell'avvenuto versamento e l'attestazione della sua esecuzione relative al **deposito cauzionale pari al 10% del prezzo posto a base d'asta per l'acquisto dell'immobile, pari ad euro 635.000,00 (euro seicentotrentacinquemila/00)**, a garanzia dell'offerta medesima, da effettuarsi entro il termine per la presentazione dell'offerta con le seguenti modalità:

1. accedere alla pagina "Sezione Pagamenti OnLine e PagoPA" del sito internet della Provincia di Verona, tramite il link: https://servizionline.provincia.vr.it/portal/servizi/pagamenti/pre_auth
2. scorrendo in giù la pagina, cliccare sulla voce di pagamento spontaneo disponibile seguente:

“Contratti – Garanzia Provvisoria

- Garanzia provvisoria per la partecipazione alle procedure di gara”;

3. nella nuova pagina web che si apre, compilare i campi riportati e seguire le istruzioni indicate;
4. al termine della procedura di pagamento ricordare di effettuare la stampa della ricevuta.

I concorrenti dovranno allegare alla documentazione di gara l'indicazione delle proprie coordinate bancarie, così da consentire lo svincolo di detta cauzione al concorrente non aggiudicatario, sempre tramite bonifico, con spese a carico del destinatario.

Il deposito cauzionale eseguito dall'offerente aggiudicatario rimane vincolato fino alla stipulazione del contratto di compravendita anche nel caso di offerta fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Non sarà ritenuta valida la garanzia prestata in forma diversa da quella sopra indicata.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto, anche da parte della persona dichiarata, per fatto non imputabile alla Provincia; ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Le cauzioni versate non sono fruttifere, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta;

b) **a pena di esclusione**, la dichiarazione secondo il **“MODULO DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA – ALLEGATO A)”**;

c) copia, sottoscritta in ogni pagina, del presente avviso;

d) **a pena di esclusione**, **una busta debitamente chiusa contenente solo l'offerta economica, formulata in aumento rispetto all'importo a base d'asta.** L'offerta si intenderà valida ed irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con facoltà dell'offerente di aderire all'eventuale richiesta di proroga della stessa.

Tale busta dovrà essere chiusa in modo sufficiente ad assicurare la segretezza dell'offerta, controfirmata sui lembi di chiusura, nonché riportare la dicitura: **“OFFERTA ECONOMICA”**.

La busta con la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”** conterrà solo l'offerta economica redatta in conformità al **“MODULO OFFERTA – ALLEGATO B)”** al presente avviso e sottoscritta per esteso dall'offerente, dal suo legale rappresentante o da un suo procuratore, su carta legale da euro 16,00 ed in lingua italiana, redatta con le seguenti indicazioni, **a pena di esclusione**:

- i) generalità complete dell'offerente;
- ii) se l'offerta è fatta in proprio o per persona da nominare, in conformità al disposto dell'articolo 81 del R.D. n. 827/1924;

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:



Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

- iii) l'ammontare del prezzo offerto, sia in cifre che in lettere (prezzo che dovrà, a pena di esclusione, essere **superiore** all'importo posto a base di gara) per l'acquisizione dell'immobile. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida e vincolante quella più favorevole all'Ente.

Tutte le dichiarazioni richieste, ivi comprese le offerte, dovranno essere redatte esclusivamente in lingua italiana a pena di esclusione.

Riassuntivamente, la documentazione di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) dovrà essere inserita nel plico debitamente chiuso di cui al precedente punto 6) secondo il seguente schema:

documenti amministrativi	busta chiusa contenente esclusivamente l'offerta economica
	
<ul style="list-style-type: none"> - dichiarazione secondo il “Modulo dichiarazione sostitutiva – Allegato A”); - eventuale procura speciale; - copia della ricevuta dell'avvenuto versamento e dell'attestazione della sua esecuzione relative al deposito cauzionale, pari ad euro 635.000,00; - copia, sottoscritta in ogni pagina, del presente avviso d'asta. 	<ul style="list-style-type: none"> - offerta economica redatta in conformità al “Modulo offerta – Allegato B)”. La busta conterrà solo l'offerta economica formulata in aumento rispetto all'importo a base d'asta.



8) AVVERTENZE E CONDIZIONI GENERALI

La Provincia di Verona vende il solo bene immobile descritto al paragrafo 2) del presente avviso d'asta.

L'immobile è posto in vendita “a corpo”, e non a misura, per il prezzo che risulterà nell'esperimento dell'asta, e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, e come è posseduto dalla Provincia e dai comuni del veronese proprietari.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, della consistenza, dei confini, dei numeri di mappa (identificativi catastali) e delle coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente, ben conosciuto l'immobile oggetto dell'offerta.

Presso l'immobile posto in vendita con il presente avviso d'asta sono presenti masserizie e/o vecchi arredi, ai quali gli enti comproprietari sin d'ora espressamente rinunciano, da sgomberare ad esclusiva cura e spese dell'acquirente.

Il trasferimento dell'immobile avverrà in piena proprietà, libero da trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia di libertà da qualsiasi ipoteca, **fatta eccezione per le servitù, costituite e da costituire, le prescrizioni ed i vincoli di tutela ambientale, nonché le prescrizioni di cui al decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n.**

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

42 (queste ultime richiamate al paragrafo “VINCOLI EX DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42”), indicati ai paragrafi 2) e 4), nonché le ulteriori clausole negoziali di cui al paragrafo 11) di cui al presente avviso d’asta, la conoscenza dei quali e la loro accettazione si ritengono comunque ben noti ed impliciti alla parte acquirente per il solo fatto di aver concorso all’aggiudicazione.

Con la semplice partecipazione all’asta i concorrenti accettano integralmente ed incondizionatamente tutte le clausole sopra indicate, nonché quanto contenuto nei documenti relativi al pubblico incanto regolato dal presente avviso d’asta.

Ciascun offerente, aderendo al presente avviso d’asta mediante presentazione della propria offerta, dichiara di essere edotto delle predette condizioni, servitù, prescrizioni e clausole negoziali, e si obbliga, nel caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da esse derivino per l’acquirente, consentendo sin da ora alla loro espressa previsione nel contratto di compravendita.

In caso di aggiudicazione, la somma versata a titolo di cauzione provvisoria verrà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria (“acconto prezzo”).

Si procederà all’aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

Saranno considerate nulle, e quindi escluse, le offerte in qualsiasi modo condizionate, vincolate, sottoposte a termini, indeterminate, parziali, recanti cancellazioni o correzioni, o abrasioni, o che facciano riferimento ad altre offerte.

Non sono ammesse offerte per telegramma, tramite fax, tramite PEC, o comunque con modalità differenti da quelle espressamente indicate nel presente avviso d’asta.

La Provincia si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni, delle dichiarazioni e della documentazione prodotta dai concorrenti. Eventuale non veridicità riscontrata comporterà l’esclusione dall’asta se accertata prima dell’aggiudicazione o, se accertata successivamente, la decadenza dall’aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all’aggiudicatario, salve in ogni caso le responsabilità penali del medesimo. In tal caso, la Provincia avrà diritto ad incamerare l’intero deposito cauzionale prestato, fatto salvo il diritto al maggiore danno.

L’offerta si considera vincolante per l’offerente ed irrevocabile per 180 (centottanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte, di cui al punto 6) del presente avviso d’asta, con facoltà per dell’offerente di aderire all’eventuale richiesta di proroga della stessa.

La Provincia di Verona si riserva la facoltà di sospendere o revocare in qualsiasi momento la procedura e/o di non procedere alla vendita dell’immobile, a suo insindacabile giudizio, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o imputate alcuna responsabilità nei suoi confronti.

Per quanto non previsto dalle condizioni di cui al presente avviso, valgono le disposizioni del regolamento per la disciplina dei procedimenti e dei contratti relativi alla valorizzazione e gestione del patrimonio della Provincia di Verona, nonché le vigenti disposizioni di legge.

Sono consultabili presso l’Ufficio relazioni con il pubblico (telefono 0459288605, 0459288762), in via Franceschine, n. 10 a Verona (1° piano), e pubblicati sul sito internet della Provincia (<https://web.provincia.vr.it/>), nella sezione “Bandi di gara e concorsi pubblici”:

- il presente avviso;
- la modulistica per la partecipazione (allegati A e B);
- l’informativa sul trattamento dati personali (allegato C);
- l’estratto di mappa del Catasto terreni con evidenziato il compendio immobiliare;
- le planimetrie catastali del compendio immobiliare;

Il presente avviso d’asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell’offerente / legale rappresentante

.....

- l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del compendio immobiliare;
- il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile rilasciato dal Comune di Ceriale in data 15 febbraio 2024 (Certificato N. 3 del Registro 2024, comunale);
- la documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Ai fini della partecipazione all'asta non è obbligatorio effettuare un sopralluogo presso l'immobile posto in vendita. È, comunque, possibile chiedere l'accompagnamento e visionare l'immobile (oltre che compiere rilevazione fotografica) con le seguenti modalità:

- a) è consentita la visione dell'immobile una sola volta, accompagnati dal personale provinciale addetto o incaricato dalla Provincia di Verona, che si renderà disponibile per sopralluoghi della durata massima di un'ora circa;
- b) la richiesta di visione dell'immobile dovrà pervenire entro venerdì 19 aprile 2024 all'indirizzo di posta certificata provincia.verona@pecveneto.it, e dovrà espressamente esonerare da ogni responsabilità la Provincia di Verona ed il personale provinciale incaricato per qualsiasi danno a cose o a persone che si verificasse durante il sopralluogo;
- c) i soggetti intervenienti al sopralluogo dovranno esibire documento di identità personale, e sottoscrivere il verbale redatto dall'incaricato della Provincia;
- d) il sopralluogo dovrà essere compiuto disgiuntamente da ogni richiedente, accompagnato da un massimo di tre collaboratori, con l'intesa che la partecipazione al sopralluogo impedirà la presentazione di più offerte imputabili alle persone identificate.

Allo stesso recapito di posta elettronica certificata potranno essere chiesti eventuali chiarimenti o informazioni di carattere amministrativo in merito alla documentazione ed al procedimento del pubblico incanto; la richiesta dovrà pervenire entro e non oltre venerdì 12 aprile 2024 e la risposta sarà data entro venerdì 19 aprile 2024 e ne sarà fatta pubblicazione nel sito internet della Provincia (<https://www.provincia.vr.it/>), nella sezione "Bandi di gara e concorsi pubblici".

9) SVOLGIMENTO DELLA GARA

I plichi contenenti le offerte saranno aperti in seduta pubblica alle **ore 10:00 del giorno venerdì 3 maggio 2024** in una sala della Provincia di Verona, in via Franceschine n. 10 a Verona (5° piano).

Al termine della procedura d'asta sarà dichiarata la migliore offerta valida e quindi formalizzata l'aggiudicazione provvisoria.

Il dirigente dell'Unità operativa patrimonio provvederà con successivo atto all'aggiudicazione definitiva, effettuate le necessarie verifiche e controlli, nonché dopo aver acquisito le procure alla vendita da parte dei 98 Comuni del veronese comproprietari, come precisato al paragrafo 4).

10) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con il sistema del pubblico incanto, con **offerte in aumento** sul prezzo posto a base di gara. Le offerte per l'acquisto dovranno, quindi, **a pena di esclusione, essere superiori all'importo posto a base d'asta** (non saranno ammesse offerte pari o inferiori all'importo a base d'asta).

L'aggiudicazione avverrà alla migliore offerta valida in aumento pervenuta.

Nel caso due o più concorrenti abbiano fatto la stessa offerta ed esse siano accettabili, si procederà nei modi previsti dall'articolo 77 del Regio Decreto n. 827/1924, cioè mediante licitazione nella stessa seduta tra i concorrenti che hanno presentato offerte uguali (intendendosi come tali i sottoscrittori dell'offerta o soggetti muniti di procura speciale – risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata – anche per tale

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

evenienza). Nel caso di assenza anche di uno solo di essi o qualora i presenti non intendano migliorare le proprie offerte, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario provvisorio.

La Provincia dichiarerà deserta l'asta in caso di mancanza di offerte o qualora nessuna delle offerte pervenute sia ritenuta valida.

Le persone intervenute per conto dei concorrenti alle sedute pubbliche della commissione di gara potranno rendere dichiarazioni, da inserire su richiesta nel verbale di gara, solo in quanto legali rappresentanti dei concorrenti stessi o persone munite di delega scritta dei suddetti legali rappresentanti. Per i concorrenti presenti, anche tramite propri procuratori o soggetti delegati, alle sedute di gara, la conoscenza di quanto disposto dalla commissione in seduta pubblica si intende come immediatamente acquisita.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per la Provincia di Verona resta subordinata all'effettiva stipulazione del contratto di compravendita. Pertanto, detta aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale, né quindi perfezionamento di negozio giuridico.

11) CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula del contratto di compravendita resta subordinata all'acquisizione delle procure alla vendita che dovranno rilasciare i 98 Comuni del veronese comproprietari. Pertanto, una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio e solo dopo aver verificato che lo stesso abbia i requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione, verrà chiesto ai Comuni comproprietari di rilasciare la necessaria procura alla vendita in favore del soggetto aggiudicatario provvisorio ed al prezzo di compravendita risultante dal verbale di gara.

Nel caso di mancato rilascio della procura alla vendita anche da parte di un solo Comune comproprietario, non si darà luogo alla compravendita dell'immobile e l'aggiudicatario non potrà reclamare somme a titolo risarcitorio, né altra indennità di sorta, mentre avrà diritto alla restituzione, senza alcuna maggiorazione, della somma versata quale deposito cauzionale.

Nel contratto di compravendita dovranno essere riportate tutte le servitù, costituite e da costituire, tutte le condizioni, le prescrizioni e i vincoli indicati ai paragrafi 2) e 8) del presente avviso d'asta, nonché le condizioni negoziali di cui al presente paragrafo, di cui l'acquirente dovrà espressamente prendere atto ed accettare integralmente ed incondizionatamente.

Nel contratto di compravendita verranno, altresì, espressamente riportate le seguenti condizioni di negoziali di vendita:

- a) l'alienazione dell'immobile avviene con impianti tecnologici non garantiti conformi ed il venditore non si assume alcuna garanzia in relazione alla loro conformità, rimanendo pertanto ad esclusivo carico della parte acquirente l'obbligo della loro verifica e del relativo adeguamento normativo, nonché dell'acquisizione, a propria cura e spese, delle certificazioni di conformità;
- b) quale immobile dismesso ed in precarie condizioni di manutenzione e conservazione, che l'acquirente riconosce necessitare di importanti interventi edilizi, lo stesso viene alienato privo del certificato di agibilità, con espresso esonero per il venditore dalla sua consegna all'acquirente, e con oneri integralmente a carico di quest'ultimo per la sua acquisizione, nonché con esonero da qualsiasi responsabilità per il venditore per eventuali impossibilità ad ottenere lo stesso certificato;
- c) l'acquirente si impegnerà a non elevare e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, al venditore, per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi magnetici in

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

prossimità degli impianti ferroviari confinanti, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto, della loro presenza ed adiacenza rispetto al compendio immobiliare oggetto della vendita;

- d) l'acquirente dovrà dichiarare di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile dalla linea ferroviaria e/o degli impianti ferroviari, nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari, ed altresì esonerare espressamente parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare, di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere ed esigere da parte venditrice l'installazione di barriere antirumore;
- e) fermo quanto stabilito dall'art. 1487, comma 2 Cod.Civ., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione verrà limitata esclusivamente al prezzo pagato, con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente dovrà espressamente accettare tale limitazione di garanzia;
- f) esclusione della garanzia di cui all'art. 1490 Cod.Civ. per eventuali vizi della cosa venduta;
- g) parte venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico del compendio immobiliare e delle sue aree cortilizie esterne pertinenti oggetto di alienazione. Sono posti interamente a carico dell'acquirente, che li accetta incondizionatamente e senza eccezione alcuna, tutti gli eventuali oneri ed attività di smaltimento e/o bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. L'offerente, pertanto, con la presentazione della propria offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali;
- h) l'acquirente si impegnerà a procedere, a propria cura e spese, alla rimozione delle grate metalliche antintrusione temporaneamente installate in corrispondenza delle aperture dell'immobile al pianterreno ed al primo piano;

condizioni contrattuali che l'acquirente dovrà espressamente accettare incondizionatamente e sottoscrivere, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico a rogito del Segretario Generale della Provincia di Verona o di notaio scelto dall'acquirente.

Le spese contrattuali e quelle inerenti al trasferimento della proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario definitivo, acquirente, salvo quelle poste per legge a carico del venditore.

Il contratto sarà assoggettato alle imposte previste dalla legge per il trasferimento in proprietà di beni immobili.

Gli effetti traslativi della proprietà dell'immobile si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita.

12) ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita nel termine assegnato dalla Provincia di Verona, non inferiore a 30 giorni dal ricevimento della richiesta, previo versamento del prezzo di acquisto dell'immobile, delle spese e delle imposte di legge connesse alla stipula.

Relativamente alla stipula, si richiama ulteriormente quanto previsto ai paragrafi 4), 8) e 11) del presente avviso d'asta in ordine alle condizioni sospensive dell'aggiudicazione.

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante

.....

13) AVVERTENZE SPECIFICHE RELATIVE ALL'AGGIUDICAZIONE

Il mancato, o l'incompleto, o il tardivo versamento del saldo prezzo della compravendita, quale risultante dall'aggiudicazione, entro il termine di cui al precedente punto 12), o la mancata stipulazione del contratto di compravendita nel medesimo termine, comporteranno di pieno diritto la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento a titolo di penale del deposito cauzionale di cui al precedente punto 7) lett. a), fatta salva la richiesta della Provincia di risarcimento danni.

Il mancato possesso dei requisiti per la partecipazione alla gara o il mancato adempimento a quanto previsto al precedente punto 12), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione.

Qualora venisse accertata la falsità di taluna delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione al pubblico incanto, la Provincia di Verona procederà all'esclusione del concorrente dalla gara, e a trattenere il deposito cauzionale versato, e procederà altresì alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria, con facoltà di esclusione del concorrente dalle successive gare dell'Ente e fatta salva la richiesta di risarcimento per danni. Nel caso la falsità venisse accertata nei confronti delle dichiarazioni rese dal miglior offerente, la Provincia pronuncerà la decadenza dall'aggiudicazione, senza bisogno di ulteriori formalità o preavvisi di sorta.

In caso di decadenza dell'aggiudicatario migliore offerente, la Provincia di Verona si riserva la facoltà di valutare la convenienza di stipulare con il secondo miglior offerente.

14) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti nell'ambito della procedura regolata dal presente avviso d'asta sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa, e saranno trattati, anche con strumenti informatici, in conformità al Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE (GDPR), secondo quanto meglio specificato nel documento "**INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI – ALLEGATO C**" al presente avviso.

15) PUBBLICAZIONI DELL'AVVISO D'ASTA

Un estratto del presente avviso d'asta verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sui quotidiani "Corriere della Sera" e "Secolo XIX", mentre copia integrale del medesimo verrà pubblicata all'albo pretorio on line della Provincia di Verona, del Comune di Verona, e del Comune di Ceriale (SV), nonché pubblicata sul sito internet della Provincia.

16) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento amministrativo relativo alla procedura di gara e di aggiudicazione è l'ing. Carlo Poli, dirigente dell'Unità operativa patrimonio della Provincia di Verona.

Verona, 15 marzo 2024

Il dirigente
ing. Carlo Poli

firmato digitalmente e conservato
come previsto da Codice dell'Amministrazione Digitale

Il presente avviso d'asta deve essere firmato in ogni pagina e inserito nel plico di cui al punto 6) in segno di piena accettazione, senza riserva alcuna.

Data:

Firma dell'offerente / legale rappresentante
.....