

CITTA' DI
VENEZIA



COMUNE DI VENEZIA
Direzione Patrimonio e Casa

PG N. 2014/524645
del 17/12/2014

BANDO DI ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE N. 2/2014

In esecuzione alla deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 102 del 16/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, e della Determinazione Dirigenziale PDD n. 2014/2872 del 17/12/2014

si rende noto

che il giorno **29 dicembre 2014 alle ore 15.00** in una sala di Ca' Farsetti – Ca' Loredan, S. Marco 4136 – Venezia, davanti al Presidente di Commissione a ciò delegato, si procederà in seduta pubblica, mediante esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I, II e III comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, all'alienazione del seguente complesso immobiliare di proprietà del Comune di Venezia:

DESCRIZIONE DEI LOTTI OGGETTO DELLA PROCEDURA

□ **Lotto unico: VILLA HERIOT:**

Isola della Giudecca - Venezia – L'immobile denominato Villa Hériot, oggetto di vendita, è situato nella parte est dell'isola della Giudecca, con affaccio diretto sulla laguna di Venezia. Villa Hériot è raggiungibile a piedi dopo un centinaio di metri dall'approdo Actv del vaporetto, fermata Zitelle attraverso la quale è collegata in pochi minuti a Piazza San Marco e al resto della Città.

L'immobile, databile nei primi decenni del Novecento, è costituito da due piani fuori terra più sottotetto. L'immobile è completamente isolato ed è posto all'interno di un'area verde, che ne esalta ancor più la fattezze da villa suburbana, piuttosto che di una costruzione cittadina. I materiali e i caratteri stilistici e formali richiamano la tradizione architettonica veneziana, come l'uso di pietra d'Istria e della muratura in laterizi, gli archi a tutto sesto di derivazione bizantina su colonnine in pietra d'Istria con capitelli di ordine pseudo corinzio.

A tradire invece la tradizione contribuiscono la composizione dell'edificio e l'impaginazione delle quattro facciate: una concezione simmetrica assiale è presente nella composizione del blocco, ma non viene mantenuta invece per quanto riguarda la distribuzione delle aperture nelle facciate. L'intenzione fu quella di dare più rilievo alla facciata con affaccio sulla laguna, con l'inserimento della terrazza e i due diversi piani di prospetto al primo piano, ma altresì di permettere una visione totale dell'immobile inducendo l'osservatore a girare tutto intorno all'edificio stesso: ne danno esempio la presenza di aperture angolari.

Al piano terra in corrispondenza dei quattro angoli le aperture sono caratterizzate da un architrave ligneo su piastrelli in pietra d'Istria, mimesi dei precinquecenteschi piani terra dei palazzi di civili abitazione presenti nel tessuto storico di Venezia. Altro dettaglio decorativo che differenzia questo edificio rispetto al resto, è la presenza di una fascia ornata con intarsi lapidei a conclusione del prospetto alla base della copertura. La mimesi che caratterizza questo edificio con l'intorno ancor più con i palazzi storici veneziani, si ferma in facciata. Il distributivo interno non presenta alcuna analogia con l'architettura veneziana, piuttosto il progetto sembra voler privilegiare chiari intenti monumentali e formali propri dell'architettura dei primi anni del '900.

Lo stato di conservazione è buono, l'edificio non presenta particolari sintomi di degrado.

Sono ricompresi nell'oggetto di vendita un edificato di minori dimensioni in passato utilizzato quale cavana a servizio della villa oltre che un ampio giardino pertinenziale.

Il complesso è identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione Venezia, Foglio 19, particella 116 sub 4, 5 e 6.

Prezzo a base d'asta: Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00)

La scheda patrimoniale dell'immobile, contenente nel dettaglio le caratteristiche fisiche, la migliore individuazione di quanto oggetto di questa asta, le destinazioni urbanistiche attuali e in fase di approvazione e ogni eventuale vincolo o condizione, è allegata al presente Bando per farne parte integrante (allegato n. 1).

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Al fine di prender parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico debitamente sigillato e controfirmato nelle modalità di seguito meglio specificate, esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia – sede di Venezia, presso Ca' Farsetti, calle del Carbon, S. Marco 4136 - 30124 Venezia – **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13.00 del giorno 29 dicembre 2014** a pena di esclusione.

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

Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato, entro e non oltre il termine indicato, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

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

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione all'asta ciascun interessato dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura **“OFFERTA per la partecipazione all'Asta pubblica n. 2/2014 per l'acquisto di Villa Heriot – RISERVATO NON APRIRE”** e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia – Direzione Patrimonio e Casa – San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

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

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

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

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

BUSTA "A - ISTANZA"

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

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

per le persone fisiche, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti

per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese o equivalente in altri paesi nonché le generalità del legale rappresentante, firmatario dell'istanza.

Nell'istanza dovrà essere, inoltre, dichiarato:

- a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando, nella scheda patrimoniale riferita al lotto per il quale è presentata l'offerta, nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. n. 102 del 16/12/2014 e nella Determinazione Dirigenziale P.D.D. 2014/2872 del 17/12/2014;
- b) di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche per aver preso visione della relativa scheda patrimoniale o per avere eseguito idoneo sopralluogo;
- c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
- d) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del bene oggetto di asta, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Bando, compresi quelli dettagliatamente descritti nella scheda patrimoniale, che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- e) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- f) l'impegno in caso di aggiudicazione a stipulare il contratto di compravendita entro il 31 dicembre 2014 con contestuale integrale pagamento del prezzo e accettando comunque fin da subito la possibilità per il Comune di Venezia di prorogare tale termine con sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita entro il 31 dicembre 2014, secondo le modalità descritte nel presente Bando;
- g) di accettare, in caso di aggiudicazione, la rinuncia ad ogni eccezione o pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancata approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente, nei casi previsti, entro il termine di dodici mesi dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte;
- h) di accettare, in caso di aggiudicazione, la rinuncia ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di rilascio da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del provvedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi del art. 12 del D.Lgs. 42/2004 sul complesso immobiliare costituente il lotto e/o per il caso di mancata autorizzazione rilasciata dalla medesima Direzione Regionale all'alienazione del bene immobile e/o per il caso di mancato rilascio dell'autorizzazione entro il termine di validità

dell'offerta presentata e/o per il caso in cui le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione siano tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione o nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. n. 102 del 16/12/2014 e/o per il caso di esercizio del suddetto diritto di prelazione ad opera di taluno degli Enti aventi diritto;

- i) di accettare in caso di aggiudicazione a manlevare questa Amministrazione da tutti gli oneri e responsabilità connesse e derivanti dallo stato ambientale del lotto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Venezia;
- j) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- k) di non avere pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956 e s.m.i. e che non sussiste una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge n. 575/1965;
- l) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o emesso decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- m) di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- n) 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;
- o) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;
- p) di essere informato, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resa e di dare in tal senso il consenso.

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

Si precisa che l'immobile è oggetto del procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 presso la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto.

Nel caso in cui l'immobile fosse dichiarato di interesse culturale, l'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere preceduto dal provvedimento di autorizzazione all'alienazione rilasciato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto ai sensi dell'art. 55 del medesimo D.Lgs. e sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.Lgs.

L'istanza dovrà contenere l'espressa rinuncia, in caso di aggiudicazione, ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di rilascio da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del provvedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi del art. 12 del D.Lgs. 42/2004 sul complesso immobiliare costituente il lotto e/o per il caso di mancata autorizzazione rilasciata dalla medesima Direzione Regionale all'alienazione del bene immobile e/o per il caso di mancato rilascio dell'autorizzazione entro il termine di validità dell'offerta presentata e/o per il caso di esercizio del suddetto diritto di prelazione ad opera di taluno degli Enti aventi diritto. In tali ipotesi l'Aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale e

eventuale corrispettivo pagato in sede d'atto) senza interessi, non potendo vantare nei confronti del Comune di Venezia alcuna ulteriore pretesa.

L'istanza dovrà contenere l'espressa rinunzia, in caso di aggiudicazione, ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancata approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente entro il termine di validità dell'offerta, fatto salvo quanto *infra* previsto nella sezione "Contratto di compravendita". In tali ipotesi l'Aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale e eventuale corrispettivo pagato in sede d'atto) senza interessi, non potendo vantare nei confronti del Comune di Venezia alcuna ulteriore pretesa.

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

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

2. A garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà è richiesto il versamento di un **deposito cauzionale infruttifero** dell'importo pari a Euro 100.000,00.

Il suddetto deposito cauzionale potrà essere costituito esclusivamente attraverso bonifico sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale - Intesa San Paolo S.p.A. IBAN: IT48 J 03069 0211406 7000 500104 (dall'estero BIC: BCITITMM IT48 J 03069 0211406 7000 500104) con la causale "Asta immobiliare 2/2014 – deposito cauzionale".

La suddetta garanzia potrà essere prestata anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa, dell'importo pari ad Euro 100.000,00, rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, con scadenza non inferiore a mesi tredici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata. La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Venezia entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

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

BUSTA "B – OFFERTA ECONOMICA"

A pena di esclusione dalla gara, la busta "B - OFFERTA ECONOMICA", sigillata e controfirmata, dovrà contenere l'offerta economica redatta in carta semplice con precisa indicazione del Lotto a cui è riferita.

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

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

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

MODALITÀ PARTICOLARI D'OFFERTA

Sono ammesse *offerte per procura speciale*, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti all'interno della

busta "A – Istanza", pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

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

Sono ammesse, inoltre, la presentazione di *offerte* da parte di uno o più soggetti, contenente l'*impegno* formale a costituire in caso di aggiudicazione un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Bando. In tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia. La società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

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

L'offerente per persona/e da nominare, entro il termine stabilito per la stipula del contratto di compravendita o del preliminare di vendita, dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ.

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

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

Alle ore 15.00 del giorno 29/12/2014 presso una sala di Ca' Farsetti – Ca' Loredan, S. Marco 4136 – Venezia, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Bando di gara.

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

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

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

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

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

I depositi cauzionali saranno svincolati immediatamente per le ditte non ammesse alla gara. Il deposito cauzionale sarà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Le garanzie costituite attraverso fidejussioni bancarie o polizze fidejussorie verranno restituite mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto Aggiudicatario sarà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di vendita. Le cauzioni saranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

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

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

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto di alienazione entro la data stabilita -, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

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

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

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

L'atto di vendita dovrà essere stipulato entro il 31 dicembre 2014 con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine di cui al precedente paragrafo, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento da notificare all'interessato a mezzo messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno. È comunque fatta salva la possibilità, entro tale termine, di procedere su indicazione del Comune di Venezia alla stipula di un contratto preliminare di compravendita come meglio di seguito specificato.

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

L'efficacia dell'atto di compravendita sarà condizionata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante allo strumento urbanistico vigente meglio illustrata nella relativa scheda patrimoniale. L'Aggiudicatario verserà in sede di rogito il prezzo complessivo di aggiudicazione su apposito conto corrente vincolato istituito presso la Banca Tesoriere di questa Amministrazione. Il pagamento così effettuato sarà trattenuto a titolo definitivo dal Comune di Venezia solo all'avverarsi della predetta condizione.

Qualora la suddetta condizione non dovesse avverarsi entro il termine di 12 mesi dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte, saranno prontamente retrocesse dal Comune al soggetto Aggiudicatario le somme già corrisposte e così vincolate senza che l'Aggiudicatario possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale. Pertanto le somme saranno restituite direttamente alla banca indicata dal soggetto Aggiudicatario, accreditando il conto corrente che lo stesso indicherà entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione di apposito documento ricognitivo, sottoscritto dal Dirigente competente del Comune di Venezia, da un rappresentante del soggetto Aggiudicatario e da un rappresentante dell'eventuale banca finanziatrice del soggetto Aggiudicatario.

Nel caso in cui il provvedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e la necessaria autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. 42/2004 non siano rilasciati dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto in tempo per permettere la sottoscrizione del contratto di compravendita entro la data del 31/12/2014, sarà sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e l'Aggiudicatario un contratto preliminare di compravendita a definizione dei reciproci impegni finalizzati alla sottoscrizione del contratto di trasferimento della piena proprietà in capo all'Aggiudicatario entro e non oltre dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica.

In sede di sottoscrizione dell'eventuale contratto preliminare di compravendita, da effettuarsi comunque entro il 31/12/2014, l'Aggiudicatario dovrà integralmente versare al Comune di Venezia il prezzo di aggiudicazione offerto. Tale somma, comprensiva del deposito cauzionale, sarà versato su apposito conto corrente vincolato istituito presso la Banca Tesoriere di questa Amministrazione. Il pagamento così effettuato sarà trattenuto a titolo definitivo dal Comune di Venezia solo alla sottoscrizione del contratto di vendita.

Qualora la suddetta autorizzazione non dovesse essere rilasciata entro i termini previsti dal contratto preliminare, le somme corrisposte in acconto e così vincolate saranno prontamente retrocesse dal Comune al soggetto Aggiudicatario. In caso di mancata sottoscrizione del contratto di vendita nei termini stabiliti dal contratto preliminare le somme verranno restituite direttamente alla banca indicata dal soggetto Aggiudicatario, accreditando il conto corrente che lo stesso indicherà entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione di apposito documento ricognitivo, sottoscritto dal Dirigente competente del Comune di Venezia, da un rappresentante del soggetto Aggiudicatario e da un rappresentante dell'eventuale banca finanziatrice del soggetto Aggiudicatario.

Le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione saranno integralmente riportate nel contratto di compravendita. Qualora le prescrizioni poste fossero tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione, è data facoltà all'Aggiudicatario di ritirare la propria offerta ovvero di rinunciare all'acquisizione del bene senza che lo stesso possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale ad eccezione delle somme già corrisposte.

L'atto di compravendita, con oggetto il bene immobile dichiarato di interesse culturale, è assoggettato all'art. 60 D.Lgs. 42/2004 ai sensi del quale è riservata al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Nella scheda patrimoniale allegata al presente Bando di Gara sono riportati i principali vincoli noti all'Amministrazione Comunale gravanti sull'immobile, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. L'immobile sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Comune di Venezia di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

L'Aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e, successivamente, nell'atto di vendita di manlevare il Comune di Venezia da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti

dallo stato ambientale dell'immobile proposto e compravenduto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

E' fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'Aggiudicatario, come pure l'onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; 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 della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio del Comune di Venezia;
- di procedere, ove occorrente all'Aggiudicatario allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

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

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

FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

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

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

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

h) responsabile del trattamento dei dati è il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa, dott.ssa Alessandra Vettori.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL BANDO

Allegato al presente Bando, di cui costituisce parte integrante:

- Scheda patrimoniale relativa all'immobile Villa Heriot;

INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

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

Le visite in loco potranno essere prenotate chiamando gli Uffici della Direzione Patrimonio e Casa, al numero telefonico 041.2748118, 041.2748453, 041.2748458.

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (<http://www.comune.venezia.it>) saranno pubblicati il presente Bando di Gara, la Scheda patrimoniale relativa all'immobile Villa Heriot, ed ulteriori comunicazioni, eventuali aggiornamenti sull'iter di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico e sull'iter relativo al rilascio dei provvedimenti di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004 e al rilascio dell'autorizzazione dell'alienazione ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. 42/2004 e relative prescrizioni inserite, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso la Direzione Patrimonio e Casa – Isolato Cavalli – S. Marco 4084, piano secondo. Tale materiale potrà essere ivi prelevato dagli interessati.

Inoltre, avviso d'asta verrà pubblicato sui quotidiani "La Repubblica" e "La Nuova Venezia", "Il Gazzettino" e "Il Sole 24 Ore".

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

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa, dott.ssa Alessandra Vettori.

Venezia, 17/12/2014

Il Direttore della
Direzione Patrimonio e Casa
dott.ssa Alessandra Vettori