

AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A.

AVVISO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Padova, li 19.06.2019

Prot. n. 1776

Il Direttore Segretario Generale di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. di Padova rende noto che il giorno **31/05/2019** con inizio alle ore 9,00 nella Sala del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, in Padova - P.le Mazzini 14, si terrà un'asta pubblica per l'alienazione mediante incanto dei beni immobili di proprietà dell'Ente, di seguito descritti per i quali viene indicato il prezzo a base d'asta fissato "a corpo" nonché le altre condizioni di offerta.

OGGETTO DELL'ASTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1 – Terreno urbanizzabile ubicato in Comune di Vigonza, località San Vito, via Sandro Pertini, censito al NCT Foglio 39, Mappali 990 e 985 di catastali ha 1.00.20, area coincidente con la zona di concentrazione dell'edificabilità prevista dall'accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, recepito dal Comune di Vigonza, con deliberazione di Consiglio n. 3 del 18 gennaio 2017. Le conseguenti previsioni urbanistiche sono state inserite nel Piano degli Interventi. In particolare con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 4 del 18 gennaio 2017 e n. 32 del 29 maggio 2017, sono state rispettivamente adottata ed approvata la variante parziale n. 15 al Piano degli Interventi del Comune di Vigonza, divenuta efficace in data 1 luglio 2017.

Con atto del Notaio Roberto Doria in data 12/10/2017 rep. 429.396, è stato formalizzato l'accordo definitivo confermando i diritti edificatori che prevedono, per l'area censita al NCT Foglio 39, Mappali 990 e 985 di

catastali ha 1.00.20, una volumetria massima ammissibile di mc. 5.900, un'altezza massima ammissibile pari a mt. 8,00 con destinazione d'uso residenziale.

I prezzi di aggiudicazione e di compravendita si intendono "a corpo" e non a misura. L'estensione catastale del lotto viene riportata nel presente bando a mero scopo descrittivo ed in ogni caso non costituisce indicazione della misura a' sensi e per gli effetti dell'art. 1538 del Codice Civile.

Prezzo a base d'asta, pari ad € 480.000,00.- (Euro quattrocentottantamila/00);

Deposito cauzionale provvisorio: € 24.000,00.= (Euro ventiquattromila/00).

LOTTO N. 2 - AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza - I.R.A., con sede in Padova – Piazzale Mazzini, 14, è proprietaria del 99,60 % del capitale sociale, pari ad € 94.620,00 , della società "Casa per Cure Termali Salvagnini S.r.l." con sede legale in Piazza Caduti n.16 Abano Terme (PD), numero R.E.A. 57018 registro delle imprese di Padova n. 00279340285, c.f. - p.i. 00279340285, capitale sociale € 95.000,00 i.v. .

La Società è unica ed esclusiva proprietaria degli immobili costituenti lo stabilimento termale denominato "HOTEL SALVAGNINI BERNERHOF" di Abano Terme, di complessivi mc. 24.357,41. La destinazione urbanistica dell'area in cui sorge lo stabilimento termale risulta essere: "zona C (aree consolidate) e zona H (alberghi termali)", con un potenziale edificatorio complessivo pari a mc. 39.113,36 .

Il valore della quota sociale di proprietà del socio AltaVita IRA, pari al 99,60% del Patrimonio Netto al 31.12.2018, come risulta dal Bilancio dell'Esercizio dell'anno 2018 risulta essere pari ad € 2.559.268,812. Tale

prezzo viene posto come base d'asta del presente incanto.

Prezzo a base d'asta, pari ad € 2.559.268,812.=

(Euro duemilionicinquecentocinquantanovemiladuecentosessantotto/812);

Deposito cauzionale provvisorio: € 127.963,00.=

(Euro centoventisettemilanovecentosessantatre/00).

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

MODALITA' DI OFFERTA E DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica sarà tenuta sotto l'osservanza delle disposizioni del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e successivo Regolamento 23.05.1924, n. 827; con il metodo di cui agli articoli 73 lettera c), 76 e 77 del medesimo Regolamento; quindi con il sistema dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato per i singoli lotti sopra descritti.

L'offerta dovrà essere recapitata a mano alla Segreteria di questo Istituto, in Padova – P.le Mazzini 14, ovvero spedita allo stesso indirizzo a mezzo raccomandata del servizio postale; in ogni caso dovrà pervenire entro le **ore 12,00 del giorno 30/05/2019** pena l'esclusione dall'asta a prescindere dai motivi del mancato recapito entro il termine stabilito.

Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa e sigillata (mediante sigilli di ceralacca o controfirma sui lembi di chiusura), sulla quale, oltre all'indicazione del destinatario e del mittente, dovrà essere riportata la dicitura "Offerta per l'asta del giorno 31/05/2019".

L'offerta consisterà in una dichiarazione, stesa su carta legale e sottoscritta dal concorrente se persona fisica, o dal titolare dell'impresa se impresa

individuale, ovvero dal legale rappresentante se persona giuridica; nella quale dovrà essere indicato - in cifre ed in lettere - il prezzo esibito per l'acquisto dell'immobile posto in vendita; prezzo che, per la validità dell'offerta, dovrà essere superiore a quello corrispondente fissato a base d'asta.

La busta sigillata, oltre all'offerta, dovrà contenere i seguenti documenti a corredo:

- a) Ricevuta rilasciata dall'Istituto Bancario "Intesa San Paolo Spa" Ente n. 1010289 - Corso Garibaldi 22/26 - Padova, comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale prescritto;
- b) Dichiarazione sostitutiva resa in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, sottoscritta dall'offerente, la quale attesti quanto di seguito indicato, con allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità.

A. per le persone fisiche:

- che il candidato offerente non sia interdetto o inabilitato e che a suo carico non siano in corso le procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a proprio carico di condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

B. per le Imprese individuali:

- che l'impresa è iscritta alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura (con indicazione degli estremi di iscrizione);

- che negli ultimi 5 anni l'impresa non si sia trovata in stato di fallimento, concordato preventivo o cessazione di attività, che non sia stata pronunciata

a carico del suo titolare condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari, e che comunque pregiudichi la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

C. per le società e le persone giuridiche:

- che la società è iscritta alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura (con indicazione degli estremi di iscrizione);
- che la società, negli ultimi 5 anni, non si siano trovate in stato di liquidazione, di fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per tali stati;
- che a carico dei soggetti (soci e amministratori) muniti di poteri di rappresentanza, negli ultimi 5 anni, non sia stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari, e che comunque pregiudichi la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Ai sensi dell'art. 81 del citato Regolamento sulla contabilità generale dello Stato i partecipanti all'asta possono concorrere anche in rappresentanza di un'altra persona, oppure per conto di una terza persona (fisica o giuridica) da nominare; nel primo caso dovranno allegare all'offerta procura speciale (redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata), mentre la dichiarazione di cui alla precedente lettera b) dovrà riferirsi al mandante; qualora invece il concorrente intenda presentare offerta "per conto di persona da dichiarare" dovrà farne esplicita menzione per iscritto nella propria dichiarazione d'offerta. Nel caso in cui risulti aggiudicatario chi abbia presentato offerta per persona da nominare, la riserva inerente dovrà essere

sciolta, mediante comunicazione scritta firmata dall'offerente e dalla persona nominata, da presentare all'Istituto entro il termine di tre giorni (72 ore) decorrenti dal momento di chiusura delle operazioni d'asta, senza obbligo di preventiva notifica del risultato della gara o di altra formalità da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice. La comunicazione di nomina dovrà essere corredata della dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ammissione in capo al soggetto nominato, resa nei modi dianzi previsti alla lettera b).

La riserva di cui sopra può essere anche sciolta a favore di una Società costituenda, oppure di una pluralità di persone, fisiche o giuridiche, ciascuna delle quali sia designata come intestataria di una quota pro indiviso del lotto immobiliare: tra queste potrà figurare anche lo stesso offerente. Nel caso in cui la riserva sia sciolta a favore di una Società costituenda, sussiste l'obbligo della dichiarazione della ragione sociale e del nominativo di tutti i soci nel termine delle 72 ore, ma in tal caso la formalizzazione ed il deposito presso AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. dell'atto costitutivo della Società potranno essere differiti di altri 30 giorni allo scopo di consentire l'espletamento degli inerenti adempimenti. Nelle more della formale costituzione della Società "nominata", come più in generale nei casi di inefficacia, ritardo, revoca o rifiuto della "nomina", l'offerente è considerato per gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario; pertanto egli dovrà dimostrare mediante la documentazione a corredo dell'offerta il possesso dei requisiti che lo rendono personalmente idoneo a concorrere.

L'aggiudicazione sarà effettuata ad unico incanto, anche nel caso sia acquisita una sola offerta valida.

L'aggiudicazione provvisoria sarà deliberata dal Presidente dell'esperimento d'asta a favore del concorrente che avrà presentato offerta valida con il prezzo più elevato, restando stabilito che non saranno richieste né saranno accettate offerte di miglioramento.

Chiuso il processo verbale, relativo allo svolgimento delle operazioni di gara, saranno svincolati seduta stante i depositi cauzionali provvisori dei non aggiudicatari; mentre quello dell'aggiudicatario rimarrà vincolato fino al saldo del prezzo di compravendita, a titolo di garanzia degli obblighi derivanti dall'offerta esibita nel pubblico incanto.

L'aggiudicazione provvisoria sarà subito vincolante per l'aggiudicatario, mentre per l'Ente venditore la validità dell'impegno a contrarre rimarrà subordinata alla formale presa d'atto dell'esito della gara da parte del Consiglio di Amministrazione di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. ed al provvedimento di definitiva aggiudicazione di competenza del Responsabile del Procedimento. L'aggiudicazione definitiva sarà condizionata alla verifica con esito favorevole dell'effettivo possesso dei requisiti di ammissione alla gara autocertificati dal concorrente risultato aggiudicatario.

La mancata puntuale osservanza delle modalità di formulazione e di presentazione dell'offerta su indicate, come pure qualsiasi omissione anche soltanto formale ma giudicata influente dal Presidente dell'asta, rispetto ai principi inderogabili di trasparenza e par condicio, faranno incorrere nell'esclusione dalla gara.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

I prezzi di aggiudicazione e di compravendita dei singoli lotti si intendono

“a corpo” e non a misura, così come visto e piaciuto, nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui attualmente si trovano o si troveranno al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita, con le relative accessioni, pertinenze, diritti ed obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi e con espressa rinuncia ai rimedi previsti agli articoli 1538 e 1540 del codice civile in favore dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a versare all'Istituto venditore il prezzo di aggiudicazione, nonché le spese sostenute dall'amministrazione per la pubblicità e la gara, con la sottospecificata rateazione:

LOTTO 1 - Terreno urbanizzabile ubicato in Comune di Vigonza, località San Vito:

Incameramento del deposito cauzionale provvisorio dell'aggiudicatario che sarà convertito in definitivo e trattenuto fino al rogito dell'atto di compravendita quale caparra confirmatoria e a titolo di principio di pagamento. L'aggiudicatario dovrà versare: il 20% dell'intero prezzo di aggiudicazione, oltre alle spese di pubblicità e di gara pari alla quota del 50% della spesa complessiva sostenuta, che verranno quantificate a parte, entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene; la rimanenza dell'intero prezzo di aggiudicazione ovvero il saldo entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva del bene. AltaVita - IRA, ad avvenuta aggiudicazione, si impegna a sottoscrivere tutta la documentazione necessaria per la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'area, secondo il progetto che sarà sviluppato a spese e cura della società aggiudicataria.

Il pagamento dovrà avvenire esclusivamente, prima della stipula dell'atto di compravendita, a mezzo bonifico bancario su IBAN: IT 80 G030 6912 1171 00000300001 – intestato ad AltaVita-Istituzioni Riunite di Assistenza-I.R.A. Codice Ente 1010289.

L'atto notarile di compravendita sarà stipulato non oltre i quindici giorni successivi al saldo del prezzo, per rogito del Notaio appartenente al Collegio Notarile di Padova, che verrà designato dall'aggiudicatario. L'eventuale differimento del termine per il solo rogito dell'atto di compravendita, non per il saldo del prezzo, potrà essere accordato dall'Amministrazione per comprovati motivi, quale il prolungamento dei tempi di approvazione dell'eventuale tipo di frazionamento o di acquisizione di altra documentazione tecnica.

La compravendita conseguente all'aggiudicazione del lotto sarà soggetta a imposta di registro. E' escluso che la vendita possa avvenire in regime fiscale I.V.A. a cagione della natura giuridica e delle finalità dell'Ente venditore.

Si richiamano integralmente gli obblighi, i vincoli e le responsabilità nei confronti del Comune di Vigonza (PD) derivanti dall'accordo pubblico-privato ex. Art. 6 L.R. 11/2004, di cui all'atto del Notaio Roberto Doria in data 12/10/2017 rep. 429.396.

LOTTO N. 2 - quota sociale di proprietà del socio AltaVita IRA, pari al 99,60% del Patrimonio Netto al 31.12.2018 "Casa per cure termali Salvagnini S.r.l.":

Incameramento del deposito cauzionale provvisorio dell'aggiudicatario che sarà convertito in definitivo e trattenuto fino al rogito dell'atto di compravendita quale caparra confirmatoria e a titolo di principio di

pagamento. L'aggiudicatario dovrà versare: il 20% dell'intero prezzo di aggiudicazione, oltre alle spese di pubblicità e di gara pari alla quota del 50% della spesa complessiva sostenuta, che verranno quantificate a parte, entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene; la rimanenza dell'intero prezzo di aggiudicazione ovvero il saldo entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva del bene. Il pagamento dovrà avvenire esclusivamente, prima della stipula dell'atto di compravendita, a mezzo bonifico bancario su IBAN: IT 80 G030 6912 1171 00000300001 – intestato ad AltaVita-Istituzioni Riunite di Assistenza-I.R.A. Codice Ente 1010289.

L'atto notarile di compravendita sarà stipulato non oltre i quindici giorni successivi al saldo del prezzo, per rogito del Notaio appartenente al Collegio Notarile di Padova, che verrà designato dall'aggiudicatario. L'eventuale differimento del termine per il solo rogito dell'atto di compravendita, non per il saldo del prezzo, potrà essere accordato dall'Amministrazione per comprovati motivi, quale il prolungamento dei tempi di approvazione dell'eventuale tipo di frazionamento o di acquisizione di altra documentazione tecnica.

La compravendita conseguente all'aggiudicazione del lotto sarà soggetta a imposta di registro. E' escluso che la vendita possa avvenire in regime fiscale I.V.A. a cagione della natura giuridica e delle finalità dell'Ente venditore.

Per entrambi i lotti: I beni oggetto dell'asta saranno alienati nelle loro attuali condizioni di stato ed essere, ben note alla parte acquirente per il solo fatto di aver partecipato all'asta, liberi tuttavia da vincoli di affittanza, con tutte le ragioni e gli aggravii relativi al diritto di proprietà, con ogni accessione e pertinenza, eventuali servitù attive e passive, apparenti o meno,

note ed ignote, anche se non risultanti da pubblici registri o da titoli; con le limitazioni, destinazioni e previsioni dettate dalle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, nonché dai vigenti piani urbanistici comunali.

Tutte le spese di compravendita (notarili, di registro, voltura ecc.) sono a totale carico della parte acquirente.

La presente asta è bandita in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. n. 25 del 04/04/2019.

Il Presidente dell'esperimento di gara sarà il sottoscritto Segretario Direttore Generale.

Il presente bando e la documentazione descrittiva a corredo verranno inseriti nel sito internet dell'Istituto www.altavita.org in aggiunta alle pubblicazioni di rito.

Eventuali richieste di informazioni o di appuntamento per colloqui e sopralluoghi dovranno essere indirizzate al Settore Tecnico di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. a mezzo posta, telefax al n. 049 8241531 o mail: segreteriagenerale@altavita.org

Responsabile del procedimento Arch. Giuseppe Alessandro Boniolo.

IL SEGRETARIO DIRETTORE GENERALE

F.to Dott.ssa Sandra Nicoletto