

**ALTAVITA- Istituzioni Riunite di Assistenza- IRA- PADOVA**

**Padova, 01 dicembre 2020**

**Prot. 5876**

**AVVISO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**

Il Dirigente Tecnico di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. di Padova rende noto che il giorno **08/01/2021** 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 Padova, Via Bainsizza, censito al Catasto Terreni Foglio 135, Mappali 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, di complessivi catastali ha 3.68.55.

Tale terreno corrisponde all'area di concentrazione dell'edificabilità derivante dalla perequazione urbanistica della proprietà di ALTAVITA-IRA situata in ambito E1 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A. nel prosieguo) denominato "Parco del Basso Isonzo, zona di perequazione ambientale 3 Est", approvato dal Comune di Padova con deliberazione c.c. n. 38 del 24.03.09, il quale prevede l'edificazione del volume edilizio a destinazione residenziale di mc. 30.020.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla suindicata edificazione sono stati preventivamente corrisposti dall'Istituto alienante nell'intero ammontare stabilito dalla Convenzione attuativa del P.U.A. (€ 300.200,00 compresi nel prezzo a base d'asta).

Con il trasferimento della proprietà dell'immobile costituente il presente lotto n. 1, l'acquirente subentrerà ad AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. (già I.R.A. - Istituto di Riposo per Anziani) nella Convenzione stipulata dal Comune di Padova con le ditte promotrici del P.U.A. con atto del Notaio Roberto Agostini di Padova, Rep.49277, datato 18 dicembre 2009, registrato a Padova 2 il 29.12.09 al n. 1876 serie 1T, trascritto a Padova il 29.12.10 n. 50166 / 28062; in particolare l'acquirente aggiudicatario acquisirà il diritto di edificazione previsto dalla medesima convenzione nell'ambito EI e con esso i corrispondenti obblighi inerenti l'attuazione del P.U.A. ricadenti su AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. (a' sensi dell'art. 16 della già citata Convenzione urbanistica), ad eccezione di quelli già assolti dall'Istituto venditore riguardanti la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 6 della Convenzione), nonché riguardanti la cessione al Comune di Padova dei beni immobili esclusi dalla vendita all'asta in quanto destinati alla realizzazione del Parco pubblico e di altre opere di urbanizzazione (art. 4 della Convenzione – 6° capoverso), pertanto non compresi nel presente lotto e già in possesso del Comune.

AltaVita –IRA, prima della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita con l'aggiudicatario, si impegna a cedere al Comune di Padova il terreno coincidente con il Fg. 135 mappale 178 di ha 0.82.73, temporaneamente escluso dalla cessione al Comune di Padova in attuazione della Convenzione n. 49277 del 18/12/2009 Notaio Agostini - per la realizzazione del PUA Basso Isonzo.

Relativamente all'area oggetto d'asta, è stato rilasciato, da parte del Comune

di Padova, il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria n. 1857/13. Il permesso di costruire è stato oggetto di rinnovo, con richiesta in data 14/06/2019 (pratica n. 580/2018), operante ai sensi dell'art. 20, comma ottavo, del T.U. dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), a far data dal 12/09/2019.

Il termine di inizio lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del P.U.A. "Parco del Basso Isonzo" Ambito E1, è stato prorogato di tre anni secondo quanto previsto dal disposto dell'art. 10 comma 4 del D.L. 16 luglio 2020 n. 76.

La convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 18 dicembre 2009.

Essendo la convenzione stata stipulata prima del 31/12/2012, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis del Decreto Legge 21/6/2013 convertito in Legge 9/8/2013 n. 98, il Piano risulta essere prorogato di diritto di tre anni.

Inoltre, per effetto dell'art. 10 comma 4 del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, i termini di validità della convenzione attuativa, sono stati nuovamente prorogati di ulteriori tre anni. Pertanto la nuova scadenza della Convenzione n. 49277 del 18/12/2009, risulta essere in data 17 dicembre 2025.

Trattandosi di area edificabile, l'Ente si è avvalso dei benefici fiscali, di tempo in tempo vigenti, ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva introdotta dalla Legge Finanziaria n. 448/2001 e ss.mm. e ii.

Poiché la Legge di Stabilità 2019, art. commi 1053 e 1054, del 30 dicembre 2018 ha riaperto i termini per la rivalutazione contabile dei terreni agricoli ed edificabili, il Consiglio di Amministrazione, con delibera n. 45 del 26/06/2019, ha approvato una perizia di stima asseverata che aggiorna il valore del terreno ad € 3.180.000,00 ai fini dell'imposta sostitutiva di cui sopra.

Pertanto il valore di € 3.180.000,00 costituirà il valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

**Prezzo a base d'asta: € 3.180.000,00.- (Euro tremilionicentottantamila/00);**

**Deposito cauzionale provvisorio: € 159.000,00.= (Euro centocinquantanovemila/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 precedente la gara (07/01/2021)**, 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 08/01/2021".

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 offerenti per una quota pro indivisa del lotto immobiliare, come meglio indicato nell'allegato A). In presenza di una pluralità di soggetti, uno di questi sarà indicato nell'offerta come "soggetto offerente" di riferimento per la pluralità dei soggetti.

L'offerta e le obbligazioni inerenti e conseguenti costituiscono obbligazione unica e indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1317 e seguenti del Codice Civile.

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 e principio di pagamento.

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 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.

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:

- 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, che verranno quantificate a parte, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene; la rimanenza dell'intero prezzo di aggiudicazione ovvero il saldo entro 120 (centoventi) 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.

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 delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. n. 47 del 26 novembre 2020.

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

Il presente bando e la documentazione descrittiva a corredo verranno inseriti nel sito internet dell'Istituto [www.altavita.org](http://www.altavita.org) in aggiunta alle pubblicazioni di rito.

Eventuali richieste di informazioni o di appuntamento per colloqui e sopralluoghi dovranno essere indirizzate alla Segreteria Generale di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. a mezzo posta, telefax al n. 049 8241531 o mail: [segreteria generale@altavita.org](mailto:segreteria generale@altavita.org)

Responsabile del procedimento Arch. Giuseppe Alessandro Boniolo.

IL DIRIGENTE TECNICO

Arch. Giuseppe Alessandro Boniolo



**ALLEGATO A)****DETTAGLIO DEL LOTTO IMMOBILIARE DEFINITO DAL FRAZIONAMENTO**

- Lotto A – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 839 di mq. 4.779,
- Lotto B – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 840 di mq. 2.279,
- Lotto C – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 841 di mq. 3.096,
- Lotto D – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 842 di mq. 3.163,
- Lotto E – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 843 di mq. 3.837,
- Lotto F – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 844 di mq. 3.754,
- Lotto G – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 845 di mq. 4.128,
- Lotto H – catastalmente definito al fg. 135, mapp. 846 di mq. 4.438,
- mappali 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854 (aree di urbanizzazione e rettifiche)

<b>Lotto</b>	<b>foglio 135</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>Volume mc.</b>
<b>A</b>	mapp. 839	mq. 4.779	mc. 5.800
<b>B</b>	mapp. 840	mq. 2.279	mc. 3.250
<b>C</b>	mapp. 841	mq. 3.096	mc. 3.570
<b>D</b>	mapp. 842	mq. 3.163	mc. 2.600
<b>E</b>	mapp. 843	mq. 3.837	mc. 3.700
<b>F</b>	mapp. 844	mq. 3.754	mc. 3.700
<b>G</b>	mapp. 845	mq. 4.128	mc. 3.700
<b>H</b>	mapp. 846	mq. 4.438	mc. 3.700
<b>TOTALE</b>			<b>mc. 30.020</b>