

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

**AVVISO D’ASTA PER L’ALIENAZIONE DELLA QUOTA SOCIALE
DELLA SOCIETA’ CASA PER CURE TERMALI SALVAGNINI
S.R.L. DI PROPRIETA’ DI ALTAVITA-I.R.A.**

Padova, lì **24.01.2025**

Il Dirigente Tecnico di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. di Padova rende noto che il giorno **25/02/2025** con inizio alle **ore 9,00** nella Sala del Consiglio di Amministrazione dell’Ente, in Padova - P.le Mazzini 14, si terrà un’asta pubblica per l’alienazione mediante incanto dei beni immobili di proprietà di una Società di cui l’Ente detiene la quota del 99,60%, 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 - 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 € 95.000,00, 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 Comune di Abano Terme, con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 82 e n.83 del 22/06/2020 ha approvato rispettivamente il “Masterplan del P.A.T. di Abano Terme” e il “Masterplan dell’area urbana centrale denominata “Abano Civitas”, pubblicando contestualmente un Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse e proposte di accordo pubblico-privato. L’Amministratore Unico della Società “Casa per cure termali Salvagnini S.r.l.” ha presentato entro i termini la manifestazione di interesse con la proposta di Accordo pubblico-privato per la riqualificazione urbanistica dell’area.

Il Comune di Abano Terme con Deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 7/09/2021, ha approvato il documento denominato “Masterplan del P.A.T. – Manifestazioni d’interesse”, nel quale l’area oggetto del presente Avviso viene indicata come “elemento puntuale di rigenerazione da assoggettare ad Accordo Pubblico-Privato”, con cambio di destinazione d’uso da “Alberghiero” a “Mista”. Il Piani di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato dal Comune di Abano Terme con Deliberazione di Consiglio n. 62 del 06/12/2021 ed approvato, ai sensi dell’art. 14 comma 6 L.R. n.11/2004, con Decreto del Presidente Provincia n. 138 del 04/10/2023, conferma per l’area dell’Hotel Salvagnini quanto previsto dal Masterplan sopra descritto. Il Comune di Abano Terme, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 01/02/2024 ha preso atto dell’approvazione del P.A.T. da parte della Provincia di Padova e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 01/02/2024 ha preso atto dell’avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del “Documento Programmatico Preliminare”, con il quale di fatto è stato avviato il procedimento di adozione del Piano degli Interventi. In data 29/04/2024 l’Amministratore Unico della Società “Casa per cure termali Salvagnini S.r.l.”, ha trasmesso il “Contributo volontario per la stesura e

redazione del P.I.” al Comune di Abano Terme.

Per ogni altro contenuto si rinvia ai provvedimenti del Comune di Abano Terme citati.

Il Consiglio di Amministrazione di AltaVita-I.R.A., con propria Delibera n. 67 del 23 dicembre 2024, ha manifestato l'intendimento di procedere all'alienazione dell'intera partecipazione della società sopra descritta.

Il valore della quota sociale di proprietà del socio AltaVita IRA, pari al 99,60% del Patrimonio Netto al 31.12.2023, come risulta dal Bilancio dell'Esercizio dell'anno 2023 risulta essere pari ad €. 2.572.132,00. Tale prezzo viene posto come base d'asta del presente incanto.

Prezzo a base d'asta, pari ad €. 2.572.132,00=

(Euro duemilionicinquecentosettantaduemilacentotrentadue/00);

Deposito cauzionale provvisorio: €. 128.607,00=

(Euro centoventottomilaseicentosette/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 il singolo lotto sopra descritto.

L'offerta dovrà essere recapitata a mano alla Segreteria di questo Ente, 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 24/02/2025** 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 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 25/02/2025”**.

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) Attestazione di avvenuto versamento del deposito cauzionale prescritto, tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad AltaVita-Istituzioni Riunite di Assistenza-I.R.A. Codice Ente 1010289, presso Istituto Bancario “Intesa San Paolo Spa” - Corso Garibaldi 22/26 - Padova, IBAN: IT 80 G03069 12117100000300001;
- 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’Ente 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

possesto 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, i depositi cauzionali provvisori dei non aggiudicatari verranno restituiti tramite bonifico bancario, 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 dell'asta 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 all'asta 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

Il prezzo di aggiudicazione e di compravendita del Lotto si intende “a corpo” e non a misura, così come visto e piaciuto, nello stato di fatto, di

manutenzione e di diritto in cui attualmente si trova o si troverà 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'Ente venditore il prezzo di aggiudicazione, nonché le spese sostenute dall'amministrazione per la pubblicità e l'asta, con la sottospecificata rateazione:

LOTTO N. 1 - quota sociale di proprietà del socio AltaVita IRA, pari al 99,60% del Patrimonio Netto al 31.12.2023 "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, 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 intestato ad AltaVita - Istituzioni Riunite di Assistenza - I.R.A. Codice Ente 1010289 mediante IBAN:

IT 80G0306912117100000300001.

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 della quota sociale della Società di proprietà di AltaVita-I.R.A. sarà soggetta alle imposte di legge. Il bene di proprietà della Società "Casa per cure termali Salvagnini S.r.l." oggetto dell'asta sarà trasferito, a mezzo di cessione della quota sociale, nelle sue attuali condizioni di stato ed essere, ben note alla parte acquirente per il solo fatto di aver partecipato all'asta, libero 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. 67 del 23/12/2024. 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 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 e-mail: segreteria generale@altavita.org o PEC: altavita@legalmail.it

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Simona Campedel