

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

**AVVISO D’ASTA PER L’ALIENAZIONE DELLA QUOTA DI
PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETÀ
CASA PER CURE TERMALI SALVAGNINI S.R.L. DI PROPRIETÀ
DI ALTAVITA-I.R.A.**

Padova, lì 14.07.2025

Il Dirigente Tecnico di AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A. di Padova rende noto che il giorno **04.09.2025** 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 della quota di partecipazione del 99,60% al capitale sociale della società “Casa di Cure Termali Salvagnini” 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.

In base allo statuto della società partecipata le quote sociali sono liberamente trasferibili.

OGGETTO DELL’ASTA E DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Quota di partecipazione del 99,60 % al capitale sociale 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. (di seguito: *Quota*).

Si precisa che la società partecipata 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* è stimato in €. 1.800.696,29 e tale prezzo (arrotondato ad euro 1.800.000,00) viene fissato quale base d’asta del presente incanto.

La documentazione utilizzata per la valorizzazione della Quota (ultimi tre bilanci depositati presso CCIAA, valutazione dell’immobile di proprietà

della partecipata, documentazione relativa agli aspetti edilizio/urbanistici) è disponibile per la consultazione presso l'ufficio del Responsabile del Procedimento indicato in calce, previo rilascio di idoneo impegno alla riservatezza.

Prezzo base d'asta: €. 1.800.000,00= (Euro unmilioneottocentomila/00);

Deposito cauzionale provvisorio: €. 90.000,00= (Euro novantamila/00).

TERMINI E MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

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 lotto sopra descritto.

L'offerta dovrà essere recapitata a mani 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 essa dovrà pervenire inderogabilmente entro le **ore 12,00 del giorno 03.09.2025**, pena l'esclusione dall'asta. 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 04.09.2025”**.

L'offerta varrà quale proposta di acquisto irrevocabile e 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 della Quota posta in vendita; prezzo che, ai fini della validità dell'offerta, dovrà essere superiore a quello corrispondente fissato a base d'asta.

In caso di offerta presentata da persona giuridica, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario

dell'Offerta.

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 sia trovata 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 nominare" 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: 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.

c) Attestazione di aver preso visione degli immobili costituenti lo stabilimento termale denominato "HOTEL SALVAGNINI BERNERHOF" di Abano Terme;

- attestazione di aver preso visione della documentazione utilizzata per la valutazione della quota quale sopra richiamata;

- attestazione di essere a conoscenza della situazione di fatto e di diritto di tali immobili con riferimento a tutti gli elementi rilevanti sotto il profilo edilizio e urbanistico;

- attestazione di esonerare l'ente venditore da ogni responsabilità contrattuale con riferimento ai predetti immobili.

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 l'Ente venditore si riserva la facoltà nei sessanta giorni successivi di approvare la vendita all'esito della procedura d'asta. In caso di mancata approvazione per qualsiasi motivo, l'aggiudicatario provvisorio non potrà avanzare nessuna pretesa nei confronti dell'Ente venditore.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il lotto sarà trasferito libero da ipoteche e pignoramenti, con garanzia per evizione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 le specifiche di seguito indicate:

- 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.

I pagamenti suddetti dovranno avvenire, prima della stipula dell'atto di compravendita, esclusivamente 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 sarà soggetta alle imposte di legge. 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. 33 del 07/07/2025. 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'Ente 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@altavita.org o PEC: altavita@legalmail.it

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Simona Campedel