



COMUNE DI SALZANO  
*Città metropolitana di Venezia*  
STRUTTURA USO E ASSETTO DEL TERRITORIO  
SETTORE LAVORI PUBBLICI

**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L' ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DALL' AREA DELL'EX SCUOLA MEDIA DI ROBEGANO E DI PORZIONE DEL CAMPO DA CALCIO DI VIA VERDI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SALZANO OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO**

**Premesso che:**

- il Comune di Salzano, nell'ambito della propria autonomia decisionale e nel rispetto della normativa vigente, intende favorire strumenti che coniughino lo sviluppo edilizio con la tutela e il miglioramento della qualità urbana e ambientale è pertanto si è fissato l'obiettivo di valorizzare il centro della frazione di Robegano con la riqualificazione:
  - dell'ex Scuola media che rappresenta un elemento incongruo non compatibile, sotto il profilo morfologico, architettonico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricade;
  - del campo da calcio dismesso di via Giuseppe Verdi;
- al fine del conseguimento dell'obiettivo di cui sopra, il Comune di Salzano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2024 e n. 14 del 31/03/2026 ha approvato nell'ordine la variante n. 9 e la variante n. 11 al vigente Piano degli Interventi che individua un unico ambito di intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27.06.2023 è stato approvato il vigente "Regolamento per la gestione e alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Salzano";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2026 ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento del documento unico di programmazione (DUP) 2026-2027-2028" è stato approvato il piano di valorizzazione e dismissione dei beni immobili comunali;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.76 del 16.06.2026 è stato aggiornato il piano di valorizzazione e dismissione dei beni immobili comunali;
- in detto Piano è inserito, per l'annualità 2026, il compendio fondiario costituito dalle seguenti aree site a Robegano in Via XXV Aprile e in Via Giuseppe Verdi, identificate al Catasto Terreni come segue:
  - Foglio 1 particella 171 (ex scuole medie);
  - Foglio 1 particelle 1025 (porzione di area del campo da calcio);
  - Foglio 6 particella 305;
- Il valore di tale compendio immobiliare, da valorizzare con alienazione, è stato quantificato in € **516.000,00** (cinquecentosedicimila/00), come risulta dalla Perizia di aggiornamento di stima acquisita agli atti il 15.06.2026 al n. 10590 di protocollo, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Bando;
- per dare attuazione all'obiettivo dell'Amministrazione comunale di valorizzare il centro della frazione di Robegano, si rende necessario avviare un procedimento ad evidenza pubblica, finalizzato all'alienazione con Asta Pubblica esperita ai sensi del Regio Decreto n. 827/1924, al fine di poter attuare le previsioni della strumentazione urbanistica generale vigente, alle condizioni e agli indirizzi specificati nel presente Bando;
- l'acquisto delle aree di proprietà comunale è subordinato all'obbligo da parte dell'aggiudicatario di dare attuazione ad un programma edificatorio soggetto a Permesso di Costruire convenzionato ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01 che prevede la contestuale realizzazione di opere pubbliche il cui

progetto di fattibilità tecnico-economica è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 66 del 19.05.2026, che si possono così riassumere:

- la riqualificazione dell'area antistante la chiesa fino al perimetro del nuovo edificio previsto nell'area dell'ex scuola media e lo spostamento della viabilità di accesso sul lato ovest del lotto;
- nell'area ex campo da calcio - Z.T.O. C2.23- la realizzazione di un'area a verde attrezzato e di un parcheggio pubblico;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edificatorio, previsto nella Z.T.O. B4.02 e nella Z.T.O. C2.34, che si possono riassumere con il seguente elenco non esaustivo: strade, marciapiedi, parcheggi, segnaletica stradale, verde pubblico, illuminazione pubblica, reti tecnologiche, arredo urbano e quant'altro necessario all'attuazione del programma edificatorio.

La realizzazione delle opere pubbliche previste dal presente programma edificatorio è assoggettata al rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs.36/2023, (Codice dei contratti pubblici) e successive modifiche e integrazioni, nonché della normativa vigente applicabile in materia di contratti pubblici.

Qualora il procedimento in oggetto abbia esito positivo, il suddetto compendio immobiliare sarà aggiudicato, a conclusione di una fase competitiva, al soggetto miglior offerente. L'aggiudicazione e la vendita del compendio potranno avvenire anche nel caso in cui vi sia un solo partecipante.

Tutto ciò premesso e visto il Regolamento per la gestione e alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Salzano approvato con deliberazione C.C. n. 28 del 27.06.2023, il Responsabile della Struttura Uso e Assetto del Territorio del Comune di Salzano

### **RENDE NOTO**

Che il **giorno 05.10.2026 alle ore 10.00**, nella sala riunioni al piano terra della Sede Municipale in Via Roma n. 166, la Commissione all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'individuazione del soggetto al quale alienare il compendio immobiliare in argomento, secondo le modalità di seguito descritte.

### **Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'oggetto di asta è costituito da un unico compendio immobiliare sito a Robegano di Salzano (VE) identificato dal perimetro dell'ambito di intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato costituito da:

- **LOTTO A:** ex Scuole medie di Robegano in via XXV Aprile: Foglio 1 Mapp. 171, superficie catastale pari a mq.1.418;
- **LOTTO B:** porzione nord del Campo da calcio di Robegano in via Giuseppe Verdi: Foglio 1 Mapp. 1025 e Foglio 6 Mapp. 305, superficie catastale complessiva pari a mq 4.230

come definito nell'allegato D\_ schede patrimoniali, parte integrante al presente bando.

**Lotto A:** Il compendio immobiliare confina a Nord con un parcheggio pubblico, a Est con Via Perosi, a Sud con Via XXV Aprile e ad Ovest con proprietà privata.

Si evidenzia che la particella catastale Foglio 1 mapp. 287, ove insiste la cabina elettrica di proprietà dell'ente erogatore dell'energia elettrica, risulta inserita in mappa (interclusa nello scoperto del mappale 171) in posizione non corrispondente allo stato dei luoghi.

**Lotto B:** Il compendio immobiliare confina ad Ovest, Nord e Est con strada pubblica Via Verdi e a Sud con la restante parte dell'ex campo da calcio di proprietà comunale.

Si evidenzia, interclusa all'interno del lotto recintato la presenza di una cabina elettrica di proprietà di E-distribuzione Spa (ex Enel) con piccola area scoperta pertinenziale ricadente sul Foglio 1 mappale 1237 e relativa servitù di accesso dalla viabilità ad est (Via Verdi).

## **Art. 2 – PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è di € 516.000,00 (cinquecentosedicimila,00) al lordo del costo per la realizzazione delle opere pubbliche a totale onere dell'aggiudicatario, ovvero che il costo per la realizzazione delle opere da quadro economico compreso delle somme B risulta pari a € 521.272,76 (cinquecentoventunomiladuecentosettantadue/76).

L'aggiudicatario provvede al pagamento del bene aggiudicato mediante la consegna di opere pubbliche per importo di € 521.272,76 (cinquecentoventunomiladuecentosettantadue/76) come da progetto di fattibilità tecnico-economica approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 66 del 19.05.2026, i cui oneri sono esplicitati nel quadro economico (somme a disposizione).

Si precisa inoltre che al Comune verrà corrisposto un pagamento in denaro esclusivamente nel caso in cui l'offerta superi l'importo delle opere da realizzare, ovvero pari all'importo offerto detratto del valore delle opere da realizzare pari a € 521.272,76 (cinquecentoventunomiladuecentosettantadue/76).

In caso contrario, ovvero qualora l'importo offerto sia inferiore all'importo delle opere da realizzare, nulla sarà dovuto all'aggiudicatario.

La scheda patrimoniale del compendio immobiliare, contenente la destinazione d'uso, le carature urbanistiche, i principali vincoli e/o condizioni di carattere tecnico, è allegata al presente Bando di cui ne costituisce parte integrante (Allegato D).

## **Art. 3 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Ciascun interessato (istante) dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura "RISERVATO NON APRIRE – BANDO D'ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE - ISTANZA PER L'ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX SCUOLA MEDIA DI VIA XXV APRILE E CAMPO DA CALCIO VIA G. VERDI ROBEGANO" e riportare in modo ben visibile l'intestazione, l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Salzano – Struttura Uso e Assetto del Territorio - Settore Patrimonio.

All'interno del plico dovrà essere inserito:

- una busta sigillata con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata in tutti i lembi, recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" con al suo interno la domanda di partecipazione resa su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo secondo lo schema di cui all'allegato A;
- una busta sigillata con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata in tutti i lembi, recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" con al suo interno l'offerta resa su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo secondo lo schema di cui all'allegato B.

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento dell'apertura in fase di seduta pubblica.

## **Art. 4 - TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

Al fine di partecipare al procedimento di vendita, gli interessati dovranno far pervenire la propria istanza in plico debitamente sigillato e controfirmato esclusivamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Salzano, via Roma n.166, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 30.09.2026** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro con la data e l'ora apposti dal sopraccitato Ufficio Protocollo 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 sopra indicato non sarà ritenuta valida alcuna istanza, anche se sostitutiva od aggiuntiva di una precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto. Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Viene fatta riserva per il Comune di estendere il termine ultimo di presentazione delle domande a seguito di apposita determinazione dirigenziale che dia atto delle ragioni tecniche e/o di opportunità che ne giustificano l'esigenza. Di tale evenienza verrà data adeguata informazione nella pagina Amministrazione Trasparente del Comune di Salzano nella sezione di pubblicazione del bando.

#### **Art. 5 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere:

- una busta sigillata con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata in tutti i lembi, recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" con al suo interno la domanda di partecipazione resa su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo secondo lo schema di cui all'allegato A;
- una busta sigillata con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata in tutti i lembi, recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" con al suo interno l'offerta resa su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo secondo lo schema di cui all'allegato B.

Nella busta recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà essere inserita la domanda di partecipazione comprendente la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, (Allegato A) con apposta marca da bollo di euro 16,00, con la quale l'istante dichiara:

- *per le persone fisiche*: le generalità come nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, domicilio;
- *per le persone giuridiche*: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., la data ed il 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 come da allegato A:

##### **Per la persona fisica:**

- a) di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- b) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) che non sussistono cause di decadenza, divieto o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;
- d) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni fissate nel Bando d'asta;
- e) di essere edotto e di accettare che l'immobile verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente individuato a norma di legge e del Bando;

- f) di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto dell'asta cui si concorre, di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sulla stessa, di avere vagliato su tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Salzano;
- g) di essere edotto ed accettare che tutte le imposte, tasse e spese conseguenti alla stipula dell'atto, anche catastali ed inerenti il trasferimento del bene sono a carico dell'acquirente;
- h) di adempiere ogni obbligazione relativa all'immobile ed all'attività ivi svolta a far data del contratto di cessione, manlevando a tal fine il Comune alienante;
- i) di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di cessione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia e urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del Comune;
- j) di non essere dipendente del Comune di Salzano o di Società partecipata di cui il Comune di Salzano è socio di maggioranza e che si trovi coinvolto nel procedimento o che ha potere decisorio in merito;
- k) di approvare espressamente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile le seguenti condizioni: l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune Banditore al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita; di assumere a proprio carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di fatto esclusivo; non si darà non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

Per la persona Giuridica a mezzo del proprio rappresentante avente titolo:

- a) che la persona giuridica non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, che nei propri confronti e nei confronti degli amministratori muniti di potere di rappresentanza non è in corso un procedimento per la dichiarazione di uno di tali situazioni e che dette procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente l'asta;
- b) che il legale rappresentante e tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza non si trovano nelle condizioni di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) che nei confronti dei soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, non sussistono cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 co. 4, dello stesso decreto;
- d) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni fissate nel Bando d'asta;
- e) di essere edotto e di accettare che l'immobile verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente individuato a norma di legge e dal Bando;
- f) di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto dell'asta cui concorre e di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sulla stessa, di aver vagliato su tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di Salzano;
- g) di essere edotto ed accettare che tutte le imposte, tasse e spese conseguenti alla stipula dell'atto, anche catastali ed inerenti il trasferimento del bene sono a carico dell'acquirente;
- h) di adempiere ogni obbligazione relativa all'immobile ed all'attività ivi svolta a far data del contratto di cessione, manlevando a tal fine il Comune alienante;
- i) di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di cessione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia e urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del Comune;
- j) di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con le seguenti imprese.....(dovrà essere indicata la denominazione, la

ragione sociale, sede e P.I. / C.F.); ovvero di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante e come controllato con alcuna impresa.

- k) di approvare espressamente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile le seguenti condizioni: l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune Banditore al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita; di assumere a proprio carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di fatto esclusivo; non si darà non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

Nella busa "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà essere presente la ricevuta di avvenuto pagamento del deposito cauzionale.

La cauzione è corrispondente al 10% dell'importo complessivo a base d'asta dei beni di riferimento, pari ad € 51.600,00 (cinquantunomilaseicento/00), da prestare a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, da costituirsi con pagamento di avviso PagoPa da compilarsi a cura dell'offerente seguendo le istruzioni che seguono:

- collegarsi al sito <https://mypay.regione.veneto.it/mypay4/cittadino/home>
- effettuare l'accesso tramite spid o CIE;
- cliccare su "Altre tipologie di pagamento";
- inserire sul campo *Ente* "Comune di Salzano", su *Tipologia di pagamento* selezionare "Depositi cauzionali";
- Inserire i propri dati personali e cliccare su aggiungi al carrello;
- cliccare sul carrello e scegliere "Stampa avviso di pagamento".

Tutte le modalità di pagamento possono essere consultate a questo indirizzo: <https://www.comune.salzano.ve.it/it/page/devi-effettuare-un-pagamento-al-comune-di-salzano>.

Tale deposito cauzionale è posto a garanzia della corretta partecipazione all'asta e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario, fatte salve azioni per maggiori danni.

In alternativa la suddetta garanzia potrà essere prestata per pari valore anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa 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. n. 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 D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

Lo svincolo della polizza fidejussoria è subordinato alla presentazione di apposita istanza.

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 Salzano entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

In tutti i casi in cui l'offerente non sia persona fisica, la dichiarazione sostitutiva verrà resa ai sensi dell'art. 47 del 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.

Alle dichiarazioni sostitutive deve essere allegata copia fotostatica non autenticata del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

Le istanze incomplete o contenenti ulteriori condizioni rispetto a quelle sopra indicate saranno considerate nulle, fermo restando che il Comune di Salzano si riserva di ricorrere all'istituto del "soccorso istruttorio" previsto dall'art. 101 del D.lgs. n. 36/2023, in quanto compatibile.

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

#### **Art. 6 MODALITÀ PARTICOLARI DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLE OFFERTE**

Sono ammesse *istanze e offerte per procura speciale*, che dovranno essere redatte per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegate in originale o in copia autenticata nel plico, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse *istanze e offerte congiunte* da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e, in sede di gara, le offerte economiche a rialzo 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 Salzano.

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, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

#### **Art.7 - FASE COMPETITIVA**

**Alle ore 10.00 del giorno 05.10.2026** presso la sala riunioni al piano terra della Sede Municipale in Via Roma n. 166, 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.

Ove non pervenissero istanze entro il termine indicato nella sezione "*Termine per la presentazione delle offerte*" ovvero le istanze pervenute fossero ritenute dalla Commissione di Gara incomplete o non conformi alle disposizioni del presente Bando, l'immobile non sarà aggiudicato.

Ove pervenisse una sola istanza entro il termine indicato nella sezione "*Termine per la presentazione delle offerte*" ovvero una sola delle istanze pervenute fosse ritenuta valida dalla Commissione di Gara, l'immobile sarà aggiudicato all'unico istante al prezzo posto a base d'asta o al maggior prezzo offerto in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione.

Ove pervenissero due o più istanze di pari importo verrà richiesta formalmente ai partecipanti alla gara un'offerta migliorativa in busta chiusa, entro il termine perentorio di 24 ore dalla chiusura della seduta di gara da presentare all'ufficio protocollo in busta sigillata con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata in tutti i lembi, recante la dicitura "RISERVATO NON APRIRE – BANDO D'ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE – OFFERTA MIGLIORATIVA PER L'ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX SCUOLA MEDIA DI VIA XXV APRILE E CAMPO DA CALCIO VIA G. VERDI ROBEGANO" e riportare in modo ben visibile l'intestazione, l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Salzano – Struttura Uso e Assetto del Territorio - Settore Patrimonio, con al suo interno l'offerta resa su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo secondo lo schema di cui all'allegato L. In assenza di offerte migliorative o in caso di ulteriore parità si procederà ad estrazione a sorte, come disposto dall'art.21 del Regolamento per la gestione e alienazione del patrimonio del Comune di Salzano.

Della seduta sarà redatto apposito verbale da approvarsi con successivo provvedimento.

L'aggiudicazione e la vendita dell'immobile potranno avvenire anche nel caso in cui vi sia un solo partecipante al procedimento ad evidenza pubblica.

L'aggiudicazione diverrà in ogni caso definitiva per il Comune di Salzano allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

Dall'aggiudicazione l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario.

Le garanzie prestate saranno restituite ai non aggiudicatari successivamente all'aggiudicazione definitiva, previo svincolo della polizza, ovvero mediante bonifico bancario. La somma a titolo di deposito cauzionale sarà restituita al soggetto aggiudicatario previo svincolo della polizza, ovvero mediante bonifico bancario successivamente alla stipula dell'atto di compravendita.

Le cauzioni saranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipulazione 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.

Il Comune di Salzano si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non aggiudicare o di sospendere o interrompere definitivamente la procedura, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a qualsiasi titolo.

#### **Art. 8 – PREVISIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE - EDILIZIE**

Il soggetto/società aggiudicatore/aggiudicatrice si assume l'onere di attuare il programma edificatorio nel rispetto delle seguenti previsioni e prescrizioni:

##### **1. Lotto A - Zona B4/04 (ex scuola media di Robegano, via L. Perosi)**

Demolizione del fabbricato esistente con la successiva ricomposizione di un nuovo edificio con destinazioni d'uso conformi a quelle consentite nelle ZTO B e nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- volume edificabile 1.500 mc (in sostituzione del volume esistente);
- altezza massima 7,50 ml;
- distanza dai confini 5,00 ml;
- distanza fabbricati 10,00 ml tra pareti finestrate;
- distanza dei corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato valgono i disposti di cui all'art. 37 delle N.T.O.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi per una superficie minima di 30 mq/ab, **alla riqualificazione della parte antistante la chiesa**, con spostamento della viabilità di accesso nella porzione ovest del lotto. I suddetti parcheggi dovranno essere alberati e realizzati su grigliato drenante. In fase di progettazione dell'intervento dovranno essere adottate opportune soluzioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad esempio attraverso l'utilizzo di pavimentazione parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ect.)

##### **2. Lotto B - Zona C2/23 (ex campo da calcio di Robegano, via G. Verdi)**

Nuova costruzione di fabbricati con destinazioni d'uso conformi a quelle consentite nelle ZTO C2 e nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- volume edificabile complessivo 3.900 mc;

- altezza massima 7,50 ml;
- distanza dai confini 5,00 ml;
- distanza fabbricati 10,00 ml tra pareti finestrate;
- distanza dei corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato valgono i disposti di cui all'art. 37 delle N.T.O.

**L'intervento è subordinato alla realizzazione di un'area a verde attrezzato e di un parcheggio pubblico.**

### **3. Titolo abilitativo edilizio**

L'intero programma edificatorio è subordinato a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01, nonché al pagamento del contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/01, da presentare entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento, salve eventuali proroghe qualora ne ricorrano i presupposti.

La Convenzione, parte integrante del permesso di costruire convenzionato, da approvare con Deliberazione di Consiglio Comunale, andrà a specificare gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, nonché le modalità e i termini per l'esecuzione delle opere pubbliche i cui lavori dovranno in ogni caso iniziare entro 150 giorni dal rilascio del permesso di costruire.

### **Art.9 - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Salzano con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento dell'atto di compravendita.

L'atto di vendita avrà ad oggetto il ***Compendio Immobiliare ex scuola media di Via XXV Aprile e porzione del campo da calcio via G. Verdi Robegano*** e dovrà essere stipulato entro 30 giorni dall'aggiudicazione, salvo quanto sopra precisato in tema di possibile proroga.

L'atto verrà rogato dal notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti, nonché le spese tecniche catastali per il frazionamento delle aree.

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.

Sul punto si precisa che sul Compendio in questione gravano le seguenti servitù conosciute dal Comune:

- interclusa all'interno del lotto recintato presenza di una cabina elettrica attiva ex ENEL, con piccola fascia di scoperto circostante (il tutto ricadente sul Fg. 1 mappale 287);
- cabina elettrica individuata al Fg. 1 mappale 237 con piccola fascia di rispetto. Attualmente la cabina risulta recintata e l'accesso avviene da Via G. Verdi.

Si dà atto che l'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 per come risulta dalla comunicazione di insussistenza del vincolo ricevuta dal Ministero della Cultura, Commissione Regionale Per Il Patrimonio Culturale Del Veneto ns. prot. 5852 del 28.03.2025.

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 Salzano di ulteriori opere di ultimazione, miglione, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali arredi, macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

L'Aggiudicatario dovrà accettare, già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e nell'atto di vendita, di manlevare il Comune di Salzano 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 del Comune di Salzano.

È fatto carico, pertanto, all'aggiudicatario:

- di realizzare il progetto esecutivo di sistemazione delle aree pubbliche;
- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale del Compendio Immobiliare, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve;
- di sostenere, senza rivalsa sul Comune, ogni spesa si rendesse necessaria per eventuali interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, come pure l'eventuale onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., trasmettendo al Comune di Salzano la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco e/o le bonifiche effettuate o messa in sicurezza;
- di procedere, ove occorrente all'aggiudicatario, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, anche d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
- di rispettare i vincoli della strumentazione urbanistica generale vigente.

Il Comune di Salzano non rilascerà ulteriori certificazioni impiantistiche e/o ambientali dell'immobile alienato rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Bando, né ulteriori dichiarazioni, oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Salzano entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, salvo l'intervento di proroghe nei termini già disciplinati, il Comune di Salzano si riserva di procedere, con apposito provvedimento che verrà notificato all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, con riserva al risarcimento del maggior danno.

All'atto di compravendita dovrà essere presentata polizza fidejussoria a prima richiesta a copertura dell'importo aggiudicato.

Tale polizza sarà svincolata su richiesta del soggetto attuatore a seguito del collaudo delle opere pubbliche di urbanizzazione realizzate così come descritte nel PFTE approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.66 del 19.05.2026.

#### **ART. 10 - FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Ogni controversia che dovesse insorgere tra l'aggiudicatario ed il Comune di Salzano, in relazione alla procedura ad evidenza pubblica ed alla successiva compravendita è soggetta alla esclusiva giurisdizione italiana, con competenza del Foro di Venezia, chiamato a giudicare secondo la normativa italiana.

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

#### **ART. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In merito al trattamento dei dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento di vendita di beni immobili di proprietà del Comune di Salzano si rinvia a quanto indicato nell'Allegato "C" di cui al presente bando.

#### **ART. 12 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL BANDO**

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato A\_modello di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato B\_modello offerta economica;

- Allegato C\_informativa privacy . art.13 D.Lgs. 196/2003;
- Allegato D\_Scheda patrimoniale del Compendio Immobiliare ex scuola media di Via XXV Aprile e parte del campo da calcio via G. Verdi Robegano;
- Allegato E\_Perizia di aggiornamento di stima;
- Allegato F\_PFTE Relazione illustrativa generale;
- Allegato G\_PFTE elaborati grafici;
- Allegato H\_PFTE Computo metrico estimativo;
- Allegato I\_PFTE Quadro economico
- Allegato L\_Offerta economica migliorativa.

### **ART. 13 - INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI**

Ulteriori informazioni possono essere richieste via e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica [lavoripubblici@comune.salzano.ve.it](mailto:lavoripubblici@comune.salzano.ve.it)

Le visite in loco potranno essere concordate contattando il Settore Patrimonio della Struttura Uso e Assetto del Territorio al numero telefonico 0415709777 e all'indirizzo mail di cui sopra.

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza di cui all'art. 20 del d.lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici" si procederà ai sensi della legge n. 190/2012, del D.lgs. n. 33/2013 e del decreto Trasparenza D.lgs. n. 97/2016, con la pubblicazione del presente bando, dei relativi allegati e ogni ulteriore comunicazione presso l'Albo Pretorio on line del Comune e nella sezione "Amministrazione Trasparente" presente nel sito istituzionale del Comune di Salzano.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso il Settore Patrimonio della Struttura Uso e Assetto del Territorio. Di tale materiale potrà essere ivi estratta copia dagli interessati.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.salzano.ve.it> decorrerà il termine di sessanta giorni per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104 dinnanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto o di centoventi giorni per la presentazione di un ricorso straordinario dinnanzi al Presidente della Repubblica ai sensi del d.p.r. 24 novembre 1971, n. 1199.

Il Responsabile del presente Procedimento è il Responsabile della Struttura Uso e Assetto del Territorio del Comune di Salzano.

**Il Responsabile della Struttura Uso e  
Assetto del Territorio**  
Ing. Massimo Montin