

TRIBUNALE DI VENEZIA
CONCORDATO PREVENTIVO 55/2013
DISCIPLINARE DI VENDITA 1.2018

Vega parco scientifico tecnologico di Venezia Scarl (“**Cedente A**”) – in persona del liquidatore giudiziale del concordato preventivo in epigrafe e del legale rappresentante p.t. – ed il Comune di Venezia (“**Cedente B**”) – in persona del medesimo liquidatore giudiziale in qualità di delegato – entrambi meglio identificati all’articolo successivo e d’ora innanzi indicati collettivamente come “**Cedente**” (con ciò intendendo o il Cedente A o il Cedente B, in relazione alla proprietà dei lotti ceduti: *infra* art. 1), rendono noto che, in esecuzione:

- del suddetto concordato preventivo;
- della deliberazione del Comune di Venezia Gc 149 del 15.05.18, con cui il Comune di Venezia ha deliberato “*di delegare ... al liquidatore giudiziale della soc. VEGA s.c.ar.l., nell’ambito nell’ambito della procedura che sarà espletata, l’alienazione dei beni immobili del Comune di Venezia ubicati all’interno del compendio Parco Scientifico Tecnologico, presenti nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018-2020 – annualità 2018, unitamente alla vendita dei beni immobili di proprietà della stessa società, a valori non inferiori a quelli indicati nel precedente punto I*”;
- del protocollo operativo siglato fra il liquidatore giudiziale del Cedente A ed il Cedente B ai sensi della prefata deliberazione Gc 149 del 15.05.18 (punto 5 del disposto deliberativo), in base al quale il Cedente B ha delegato al liquidatore giudiziale del Cedente A “*l’espletamento di una o più procedure per la selezione dell’acquirente dei beni immobili di proprietà del Comune di Venezia come individuati nelle premesse, nel limite della durata della presente delega, nel medesimo ambito della procedura di vendita dei beni immobili di proprietà della stessa Società, regolata dalla Legge Fallimentare*”;

intendono vendere tramite procedura competitiva i beni identificati all’art. 2 e meglio descritti nella perizia di stima redatta in data 08.07.16, 05.07.18 e 24.09.18 dall’arch. Ruben Csermely (“**Perizia**”).

La procedura competitiva di vendita (“**Procedura**”) è articolata nelle seguenti fasi:

- a) pubblicazione dei documenti di vendita (“**Documenti**”) – cioè bando (“**Bando**”), disciplinare (“**Disciplinare**”) e Perizia, costituenti un *unicum* inscindibile – che, unitamente alle ulteriori informazioni pubblicate nella *virtual data room* (“**Vdr**”), rappresentano il corredo informativo (“**Corredo informativo**”) messo a disposizione dei soggetti interessati all’acquisto dei beni posti in vendita (“**Interessati**”);
- b) presentazione, entro il termine perentorio stabilito dal Bando, delle offerte da parte dei soggetti partecipanti alla gara (“**Partecipanti**”);
- c) celebrazione dell’asta avanti al notaio incaricato (“**Notaio**”, identificato all’articolo successivo);
- d) individuazione della migliore offerta;
- e) aggiudicazione provvisoria;
- f) aggiudicazione definitiva, salvo risoluzione dell’aggiudicazione provvisoria ai sensi degli artt. 107 e 108 del Rd 267/42 (c.d. legge fallimentare, “**Lf**”), nonché delle altre circostanze previste dal presente Disciplinare (art. 8);

g) stipulazione del contratto di vendita (“**Contratto**”) con l’aggiudicatario definitivo (“**Aggiudicatario**”).

1. Soggetto Cedente e Notaio incaricato

Soggetto Cedente:

Lotti 1-9 (infra art. 2)

A. Vega parco scientifico tecnologico di Venezia Scarl, via della libertà 12, 30175 Venezia-Marghera, tel. 0415093000, fax 0415093065, sito internet www.vegapark.ve.it, posta elettronica direzione@vegapark.ve.it, posta elettronica certificata (“**Pec**”) concordato.vega@pec.it. Soggetto all’attività di direzione e coordinamento del Comune di Venezia;

Lotti 10-11 (infra art. 2)

B. Comune di Venezia, San Marco 4136, 30124 Venezia, tel. 0412748111, fax 0412748489, sito internet www.comune.venezia.it, Pec patrimonio@pec.comune.venezia.it.

Notaio incaricato:

Chiara Briguglio, notaio in Noale, iscritta al Collegio notarile di Venezia, con studio in piazzetta del grano 5, 30033 Noale (Venezia), tel. 0415800671, fax 041 5800691, posta elettronica cbriguglio@notariato.it, Pec chiara.briguglio@postacertificata.notariato.it. In caso di impedimento del Notaio incaricato, il liquidatore giudiziale provvederà alla nomina di un sostituto.

2. Oggetto della vendita

Il Contratto ha per oggetto la proprietà dei seguenti beni, costituenti ciascuno un distinto lotto ai fini della Procedura:

LOTTO 1 (“Lotto 1”)

Fabbricati – Edificio Auriga (esclusi i locali dell’azienda di ristorazione) e progetto Pandora

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	3	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	21	Via della libertà	D/1	-	-	€ 5.240,00
2	397	23	Via della libertà	F/5	-	-	-
2	397	24	Via della libertà	F/5	-	-	-
2	397	25	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	27	Via della libertà	D/8	-	-	€ 17.950,00
2	397	28	Via della libertà	D/8	-	-	€ 4.960,00
2	397	29	Via della libertà	D/8	-	-	€ 3.442,00
2	397	30	Via della libertà	D/8	-	-	€ 1.880,00
2	397	31	Via della libertà	D/8	-	-	€ 6.738,00
2	397	32	Via della libertà	D/8	-	-	€ 3.710,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA

Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	33	Via della libertà	D/8	-	-	€ 3.452,00
2	397	34	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	35	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	36	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	37	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	38	Via della libertà	C/6	3	16 mq	€ 60,32
2	397	39	Via della libertà	C/6	3	16 mq	€ 60,32
2	397	40	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	41	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	42	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	43	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	44	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	45	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	46	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	47	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	48	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	49	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	50	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	51	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	52	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	53	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	54	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	55	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	56	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	57	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	58	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	59	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	60	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	61	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	62	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	63	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	64	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	65	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	66	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	67	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	68	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	69	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	70	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA

Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	71	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	72	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	73	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	74	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	75	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	76	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	77	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	78	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	79	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	80	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	81	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	82	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	83	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	84	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	85	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	86	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	87	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	88	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	89	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	90	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	91	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	92	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	93	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	94	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	95	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	96	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	97	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	98	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	99	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	100	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	101	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	102	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	103	Via della libert�	C/6	3	19 mq	�45,24
2	397	104	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	105	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	106	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	107	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24
2	397	108	Via della libert�	C/6	3	12 mq	�45,24

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	109	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	110	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	111	Via della libertà	C/6	3	12 mq	€ 45,24
2	397	112	Via della libertà	Bene comune non censibile			

Si precisa che:

- l'edificio Auriga comprende locali adibiti a laboratorio di nanotecnologie e relativi spazi tecnici. Il lotto comprende pertanto gli impianti e le attrezzature in proprietà del Cedente A ivi presenti, con oneri di riconversione e/o demolizione a carico dell'Aggiudicatario;
- una porzione di circa 35 mq. posta al piano terra dell'edificio in oggetto (part. 397, sub. 25) è soggetta al contratto di affitto dell'azienda di ristorazione, citato in calce al Lotto 3 (cfr. contratto del 16.02.05, terza integrazione, allegato A). Pertanto – in caso di aggiudicazione parziale od a soggetti diversi dei Lotti 1 e 3 – il Cedente A e/o i suoi aventi causa si impegnano a stipulare un contratto di locazione della predetta porzione a favore dell'affittuario d'azienda e per la durata residua del contratto di affitto *de quo*, alle condizioni indicate nell'integrazione succitata.

Completa il lotto il progetto c.d. Pandora, costituito da:

- un permesso di costruire già rilasciato (rif. pratica 2011 284936 PG Comune di Venezia), che prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di circa 7.700 mq. di Sp posto in prossimità dell'edificio Auriga – punta ovest – e la demolizione di circa 700 mq. nella punta ovest dello stesso edificio. Si precisa che il termine di inizio lavori originariamente previsto dal permesso in esame è stato più volte prorogato (da ultimo, al 04.09.18) e che è attualmente oggetto di un'ulteriore richiesta di proroga al 04.09.19. L'Aggiudicatario subentrerà nella posizione del Cedente A derivante dal predetto permesso e restituirà al Cedente medesimo quanto già versato al Comune di Venezia a titolo di oneri di urbanizzazione;
- il sedime esterno all'attuale configurazione di Auriga ed occupato dal corpo di fabbrica succitato in proprietà del Cedente A (escludendosi pertanto quello in proprietà del Comune di Venezia [cfr. Perizia]), che l'Aggiudicatario potrà acquisire autonomamente dal terzo proprietario col consenso del Cedente A – testé espresso – alla rinuncia della concessione sulla relativa porzione di terreno).

*******Fine Lotto 1*******

LOTTO 2 (“Lotto 2”)

Fabbricati – Edificio Lybra

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
2	398	10	Bene comune non censibile				

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA								
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	
2	398	11	Bene comune non censibile					
2	398	12	Via delle industrie 17/A	C/6	3	12 mq	€ 45,24	
2	398	13	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32	
2	398	14	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32	
2	398	15	Via delle industrie 17/A	C/6	3	12 mq	€ 45,24	
2	398	16	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	17	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	18	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	19	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
5	862	12						
2	398	20	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	21	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	22	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
5	862	33						
2	398	23	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	24	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	25	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	26	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
5	862	40						
2	398	27	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	28	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
2	398	29	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	
5	862	61						
2	398	30	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 5.608,00	
5	862	68						
2	398	32	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00	
5	862	70						
2	398	33	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 7.592,00	
5	862	71						
2	398	34	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00	
5	862	72						
2	398	35	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00	
5	862	73						
2	398	36	Via delle industrie 17/A	D/8	-	-	€ 12.386,00	
5	862	74						
5	862	10	Bene comune non censibile					
5	862	11	Bene comune non censibile					
5	862	13	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
5	862	14	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	15	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	16	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	17	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	18	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	19	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	20	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	862	21	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	22	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	23	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	24	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	25	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	26	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	27	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	28	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	29	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	30	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	31	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	32	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	34	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	35	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	36	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	37	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	38	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	39	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32
5	862	41	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	42	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	43	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	44	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	45	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	46	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	47	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	48	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	49	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	50	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	51	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	52	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	53	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
5	862	54	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	55	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	56	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	57	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	58	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	59	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	60	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	62	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	63	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	64	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	65	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	66	Via delle industrie 17/A	C/6	3	13 mq	€ 49,01
5	862	67	Via delle industrie 17/A	C/6	3	16 mq	€ 60,32

Si precisa che le unità immobiliari evidenziate in giallo rappresentano unità immobiliari graffate tra di loro appartenenti a due fogli di mappa distinti ma rappresentanti la medesima unità immobiliare ovvero la medesima consistenza.

*******Fine Lotto 2*******

LOTTO 3 (“Lotto 3”) Azienda di ristorazione

Componente immobiliare – Fabbricati – Edificio Auriga

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	30	Via della libertà	D/8	-	-	€ 1.880,00
2	397	26	Via della libertà	D/8	-	-	€ 18.104,00
2	397	113	Via della libertà	Bene comune non censibile			
2	397	114	Via della libertà	Bene comune non censibile			

Completano il lotto:

- la componente mobiliare (il cui compendio è descritto in Perizia) dell’azienda di ristorazione, costituente uno specifico ramo aziendale in proprietà del Cedente A ed attualmente affittato ad un operatore professionale del settore (cfr. contratto del 16.02.05 e successive integrazioni): pertanto il lotto in oggetto comprende l’intero ramo aziendale esercente l’attività di “ristorante-mensa-bar”;
- la detenzione di una porzione di circa 35 mq. posta al piano terra dell’edificio Auriga (part. 397, sub. 25) di cui al Lotto 1 (cfr. contratto del 16.02.05, terza integrazione, allegato A). Pertanto – in caso di aggiudicazione parziale od a soggetti diversi dei Lotti 1 e 3 – il Cedente A e/o i suoi aventi causa si impegnano a stipulare un contratto di locazione della predetta porzione a favore dell’affittuario d’azienda e

per la durata residua del contratto di affitto *de quo*, alle condizioni indicate nell'integrazione succitata;

- la detenzione di una porzione al piano terra dell'edificio Torre Hammon di cui al Lotto 6 (cfr. contratto del 16.02.05, terza integrazione, allegato B). Pertanto – in caso di aggiudicazione parziale od a soggetti diversi dei Lotti 3 e 6 – il Cedente A e/o i suoi aventi causa si impegnano a stipulare un contratto di locazione della predetta porzione a favore dell'affittuario d'azienda e per la durata residua del contratto di affitto *de quo*, alle condizioni indicate nell'integrazione succitata;
- un permesso di costruire in corso di rilascio (rif. pratica 2016 94395 PG Comune di Venezia, come interloquuta – da ultimo – con Pec del 31.07.18 (prot. Vega 40/2018), che prevede la realizzazione di un parcheggio lungo l'edificio Auriga, ricadente in parte in aree di proprietà del Cedente A a standard primario ed in parte in aree di proprietà comunale. L'Aggiudicatario subentrerà nella posizione del Cedente A derivante dalla predetta domanda di permesso.

*******Fine Lotto 3*******

LOTTO 4 (“Lotto 4”)

Terreni – Area ex Agip

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI VENEZIA						
Fg.	Part.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
5	1481	Incolt. Prod.	1	1 ha 48 are 63 ca	€ 13,05	€ 3,84
5	1482	Incolt. Prod.	1	1 ha 1 are 7 ca	€ 8,87	€ 2,61
5	1483	Incolt. Prod.	1	35 are 93 ca	€ 3,15	€ 0,93
5	1484	Incolt. Prod.	1	22 are 37 ca	€ 1,96	€ 0,58
5	1485	Incolt. Prod.	1	3 are 48 ca	€ 0,31	€ 0,09
5	1486	Incolt. Prod.	1	3 are 47 ca	€ 0,30	€ 0,09
5	1487	Incolt. Prod.	1	3 are 32 ca	€ 0,29	€ 0,09

Fabbricati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
5	1124	1	Via Antonio Pacinotti	A/10	4	3,5 vani	€ 1.052,02
5	1124	3	Via Antonio Pacinotti	F/1	-	-	-
5	1138	-	Via Antonio Pacinotti	F/1	-	-	-

*******Fine Lotto 4*******

LOTTO 5 (“Lotto 5”)

Fabbricati – Edificio Antares

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
--	--	--	--	--	--	--	--

Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	734	5	Via della libertà	D/8	-	-	€ 18.664,00
2	392	5					
5	734	3	Bene comune non censibile				

Si precisa che le unità immobiliari evidenziate in giallo rappresentano unità immobiliari graffate tra di loro appartenenti a due fogli di mappa distinti ma rappresentanti la medesima unità immobiliare ovvero la medesima consistenza.

*****Fine Lotto 5*****

LOTTO 6 (“Lotto 6”)

Fabbricati – Edificio Torre Hammon

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	397	7	Via delle Industrie 5	D/7	-	-	€ 10.164,00

Si precisa che una porzione al piano terra dell’edificio in oggetto è soggetta al contratto di affitto dell’azienda di ristorazione, citato in calce al Lotto 3 (cfr. contratto del 16.02.05, terza integrazione, allegato B). Pertanto – in caso di aggiudicazione parziale od a soggetti diversi dei Lotti 3 e 6 – il Cedente A e/o i suoi aventi causa si impegnano a stipulare un contratto di locazione della predetta porzione a favore dell’affittuario d’azienda e per la durata residua del contratto di affitto *de quo*, alle condizioni indicate nell’integrazione succitata.

*****Fine Lotto 6*****

LOTTO 7 (“Lotto 7”)

Fabbricati – Edificio Pegaso 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	734	3	Bene comune non censibile				
2	392	1	Via della libertà 5	D/7	-	-	€ 61.820,00
5	734	1					

Si precisa che le unità immobiliari evidenziate in giallo rappresentano unità immobiliari graffate tra di loro appartenenti a due fogli di mappa distinti ma rappresentanti la medesima unità immobiliare ovvero la medesima consistenza.

*****Fine Lotto 7*****

LOTTO 8 (“Lotto 8”)

Fabbricati – Edificio Pleiadi – Lastrico solare ad uso esclusivo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA							
Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	737	16	Via della libertà	D/1	-	-	€ 6.180,00
2	393	16					

Si precisa che le unità immobiliari evidenziate in giallo rappresentano unità immobiliari graffate tra di loro appartenenti a due fogli di mappa distinti ma rappresentanti la medesima unità immobiliare ovvero la medesima consistenza.

*****Fine Lotto 8*****

LOTTO 9 (“Lotto 9”)

Lotto aggregato

Il presente lotto è costituito dall’aggregazione dei lotti precedenti, numerati da 1 a 8.

*****Fine Lotto 9*****

LOTTO 10 (“Lotto 10”)

Beni in proprietà del Comune di Venezia

Fabbricati – Edificio Pegaso 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA								
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
2	396	-	Via della libertà 5	D/7	-	-	32.020,00	
2	402	3		D/7	-	-	29.678,00	
2	395	-	Via della libertà 5	Area urbana	-	1977 mq	-	
2	402	7 (porz.)	Bene comune non censibile					

*****Fine Lotto 10*****

LOTTO 11 (“Lotto 11”)

Beni in proprietà del Comune di Venezia

Fabbricati – Edificio Porta dell’innovazione

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA								
Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
2	402	4	Via delle industrie 12	D/7	-	-	75.756,00	
2	402	5		D/1	-	-	94,00	
2	402	6	Bene comune non censibile					
2	402	7 (porz.)	Bene comune non censibile					
2	469			Area urbana	-	141 mq	-	
2	470			Area urbana	-	128 mq	-	

*******Fine Lotto 11*******

Si precisa che il perimetro dei lotti o di suoi sottoinsiemi indicato nel presente Disciplinare potrebbe non corrispondere a quello assunto in Perizia per le entità corrispondenti od in qualunque altro documento del Corredo informativo, a causa delle diverse finalità di ciascun documento. Resta inteso che, ai fini dell'identificazione dei beni posti in vendita, farà fede esclusivamente quanto indicato nel Disciplinare e che nelle more della stipulazione del Contratto verranno effettuati gli aggiornamenti appropriati delle qualità catastali.

Il prezzo a base d'asta ("**Prezzo a base d'asta**") dei lotti è indicato nel Bando (art. 2).

La Procedura prevede le seguenti condizioni.

- a) La vendita di ciascun lotto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni sottostanti, con *i.* l'esclusione della previsione *ex art.* 1538, co. 1, ultima parte, Cc, *ii.* tutti i patti, obblighi, condizioni, vincoli, anche di destinazione d'uso indicati nel Corredo informativo, nonché *iii.* tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali.
- b) La partecipazione alla gara implica la piena e diretta conoscenza di ogni aspetto dei lotti in vendita in ordine alla loro identità, consistenza, qualità, condizione giuridica, nonché il riconoscimento di averli trovati conformi alle proprie esigenze ed alla descrizione di cui al Corredo informativo, con espressa rinuncia a qualsivoglia pretesa o eccezione in caso di aggiudicazione, essendo tra l'altro stata offerta ogni possibilità di visita ed approfondimento.
- c) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nei Documenti di vendita, non possono dar luogo né a risoluzione né ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la vendita dal Cedente A si applica, in ogni caso, l'art. 2922 Cc.
- d) L'Aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non tassativa e rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte del Cedente e/o del liquidatore giudiziale. Risulteranno a carico dell'Aggiudicatario, a titolo esemplificativo, tutti gli eventuali oneri e costi relativi:
 - all'aggiornamento delle schede catastali;
 - alla regolarizzazione di difformità urbanistiche, ove esistenti;
 - al rilascio delle attestazioni di prestazione energetica (Ape), se mancanti;
 - all'ottenimento di agibilità e di titoli abilitativi, se necessari.
- e) I beni immobili oggetto della presente vendita sono compresi nell'ambito del Sin (Sito di interesse nazionale) di Porto Marghera a mente del Dlgs 152/06, in virtù del quale è stato sottoscritto un contratto di transazione con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare in data 06.10.10 (cfr. Vdr), i cui effetti

l'Aggiudicatario dovrà accettare e nei cui obblighi dovrà subentrare, tenendo il Cedente mallevato da ogni ulteriore obbligo (cfr., in particolare, gli artt. 5, 6 e 7 del predetto contratto di transazione).

- f) Le destinazioni d'uso dei beni immobili oggetto della presente vendita sono descritte in Perizia, cui pertanto si rinvia.
- g) I beni immobili dei Lotti predetti ed enumerati da 1 a 11, ad eccezione di quelli appartenenti al Lotto 4, appartengono ad un'area edificata in base al piano di recupero di iniziativa pubblica "*Ex ceneri*", approvato con deliberazione del consiglio comunale di Venezia n. 199 del 23.09.96 (con allegata convenzione urbanistica sottoscritta il 17.02.97), siccome modificato con deliberazione consiglio comunale di Venezia n. 10 del 22/23.01.01 (con allegata convenzione urbanistica sottoscritta il 20.11.01). Lo stato di attuazione del piano (attualmente scaduto per decorrenza del termine) e la relativa situazione urbanistica sono descritti in Perizia, cui pertanto si rinvia.

Gli Aggiudicatari di tali beni dovranno prendere atto ed accettare che:

1. gli edifici hanno ceduto la volumetria sviluppabile *ex* Lr Veneto 14/09 (c.d. piano casa) per la realizzazione del progetto Pandora ed attualmente ceduta con il Lotto 1;
2. l'area in esame è interessata dall'atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 21.02.97 rep. 54080, registrato a Mestre in data 25.02.97 al n. 516 atti privati, trascritto a Venezia in data 11.03.97 ai n.ri 6288/4486;
3. le opere di urbanizzazione assolvono gli standard urbanistici previsti dalla convenzione *de qua* non siano ancora state asservite ed, in parte, collaudate. L'Aggiudicatario fornirà pertanto il proprio consenso, se necessario, affinché tali attività (collaudo e asservimento, ancorché non riferite a beni oggetto della presente vendita) possano concludersi, anche sulla base di quanto fosse richiesto dalla pubblica amministrazione. A tal fine, va segnalato che nella recente deliberazione Gc 185 del 04.16.18 il Comune di Venezia ha attestato che "*le previsioni del Piano di Recupero hanno avuto completa attuazione (sia quelle relative alle opere di urbanizzazione, sia quelle attinenti l'edificazione privata), ad eccezione del trasferimento al Comune di Venezia delle opere di urbanizzazione e della costituzione delle servitù di uso pubblico previste dal piano attuativo*";
4. la cessione dei beni comprende l'utilizzo dei beni soggetti alle norme di cui al "*Regolamento per la gestione e manutenzione dei beni di uso comune del VEGA – Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia scarl*" (deliberazione della giunta comunale di Venezia n. 534 del 15.12.06). In forza di quanto precede, gli Aggiudicatari subentreranno pro-quota negli obblighi di contribuzione alla manutenzione e gestione dei beni di uso comune in base ai criteri previsti dal suddetto regolamento e comunque dagli artt. 1117-bis e 1123 Cc (sul punto, cfr. Perizia, pagg. 40-2). Per effetto della vendita e senza ulteriori oneri, gli Aggiudicatari avranno *i.* il libero accesso a titolo gratuito ai predetti beni di uso comune, da parte del Cedente e/o dei suoi aventi causa, *ii.* il libero esercizio delle servitù di impianto (elettrodotto, acquedotto, reti tecniche, reti gas, etc.) e di passaggio agli eventuali diversi proprietari dei fondi finitimi, siccome esistenti anche per destinazione del padre di famiglia;

5. le unità immobiliari appartenenti all'edificio Lybra, facenti parte del Lotto 2, sono soggette al "*Regolamento del condominio Venice Gateway*";
 6. gli edifici facenti parte dei lotti in esame dovranno essere dotati – a cura e spese degli Aggiudicatari medesimi – di autonomi contatori delle *utilities* e di autonomi contratti di approvvigionamento con le aziende fornitrici di dette *utilities*, anche in forza di quanto previsto per le reti elettriche dalla delibera Aeegsi (ora Arera) n. 539 del 12.11.15. Si fa presente infatti che, ai sensi della succitata delibera Aeegsi, la rete elettrica dell'intero comprensorio Vega 1 è qualificata come Sdc (sistema di distribuzione chiuso) in proprietà del Cedente A ed è stata messa a disposizione del distributore locale per l'adempimento ai relativi obblighi di connessione dei singoli utenti al sistema elettrico nazionale. Si precisa, infine, che la cessione comprende anche l'obbligo di contribuzione alla manutenzione della rete elettrica interna del cedente A;
 7. gli edifici facenti parte dei lotti in esame sono interconnessi sotto il profilo delle reti tecnologiche e di trasmissione dati. Tali beni saranno ceduti quali beni comuni *ex art. 1117-bis* e gli Aggiudicatari saranno liberi di utilizzarli in regime di condominio e/o di separarvisi a propria cura e spese. Dovrà essere comunque garantito l'accesso agli edifici che dovessero rimanere in proprietà del Cedente.
- h) I beni immobili del Lotto 4 appartengono ad un'area edificanda in base al piano di recupero di iniziativa privata "*Area ex Agip depositi costieri*", approvato con deliberazione del consiglio comunale di Venezia n. 75 del 22.05.06 (con allegata convenzione urbanistica sottoscritta il 26.07.06), siccome modificato ad istanza del Cedente A e di altro soggetto (prot. Comune di Venezia PG/2015/0331189 del 23.07.15). Lo stato di attuazione del piano e la relativa situazione urbanistica sono descritti in Perizia, cui pertanto si rinvia.
- L'Aggiudicatario del Lotto 4 dovrà accettare gli obblighi tutti di cui alla citata convenzione urbanistica, in particolare quelli descritti all'art. 12, con ogni onere, peso, servitù attiva e passiva imposta dalla convenzione e/o dagli atti di compravendita e/o cessione che seguono.
- L'Aggiudicatario dovrà inoltre accettare le situazioni giuridiche soggettive derivanti dall'atto di compravendita fra il Cedente A ed altro soggetto con atto notaio Francesco Candiani di Venezia in data 24.07.07 rep. 114368.
- In particolare, l'Aggiudicatario del Lotto 4 dovrà pertanto prendere atto ed accettare che:
1. le aree indicate con i mapp. 1481, 1482, 1484, 1485, 1486 e 1487 (fg. 5, catasto terreni del Comune di Venezia) sono state già asservite al Comune di Venezia con atto notaio Francesco Candiani di Venezia in data 10.04.15 rep. 133903 e saranno pertanto cedute siccome gravate dai vincoli, dagli obblighi e dai pesi di natura reale di cui al prefato atto. Sulle stesse permangono gli oneri di manutenzione in capo al Cedente A, che l'Aggiudicatario dovrà assumere mantenendone indenne il medesimo Cedente;
 2. le aree pertinenti alle rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nelle aree oggetto di vendita dovranno essere asservite o cedute al Comune di Venezia in forza di quanto previsto dalla convenzione urbanistica, e che i relativi oneri di manutenzione, posti a carico dei soggetti asserventi dal medesimo atto, dovranno essere oggetto di espresso accollo, pro quota, da parte dell'Aggiudicatario;

3. le aree asservite al Comune di Venezia, e comunque tutte quelle descritte nell'art. 2.18 del contratto di compravendita fra il Cedente A ed altro soggetto (atto notaio Francesco Candiani di Venezia in data 24.07.07 rep. 114368), sono gravate di servitù d'uso a favore degli *ex* mapp. 850/2, 859/2 e 860/2, fg. 5, catasto terreni del Comune di Venezia (ora mapp. 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479 e 1480, a seguito dei frazionamenti in data 21.12.11 prot. VE0270678 ed in data 04.03.15 prot. VE0029709), attualmente in proprietà di altro soggetto. Gli oneri di manutenzione e gestione dovranno essere ripartiti fra le parti proprietarie delle aree comprese nel piano di recupero, in base a quanto stabilito dal succitato articolo. In relazione a detto atto di compravendita, l'Aggiudicatario assumerà, del pari, ogni onere di regolamentazione e collaborazione previsto dal medesimo art. 2 nei confronti della proprietà dei prefati *ex* mapp. 850/2, 859/2 e 860/2, con obbligo di tenere il Cedente A indenne da ogni residuo obbligo, anche nei confronti della pubblica amministrazione;
4. l'Aggiudicatario dovrà subentrare negli obblighi del Cedente A nei confronti del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e del Provveditorato interregionale alle opere pubbliche per il Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia inerenti lo scarico dei reflui nel canale Bretella; dovrà inoltre prendere atto dell'esistenza delle opere di marginamento esistenti lungo il succitato canale Bretella, subentrando al Cedente A in tutti gli eventuali obblighi ed oneri;
5. le aree asservite e/o asservende potranno essere oggetto, in relazione ai prefati atti, di diversa regolamentazione o cessione in base a quanto fosse richiesto dalla pubblica amministrazione.
 - i) Sugli edifici Auriga, Pegaso, Pleiadi e Porta dell'innovazione sono installati degli impianti fotovoltaici in proprietà di altro soggetto, titolare del diritto di superficie o di comodato sulle rispettive superfici. Gli Aggiudicatari dovranno pertanto accordarsi con tale soggetto per allacciare alla propria rete interna gli impianti di pertinenza dei rispettivi edifici. Si precisa che il Contratto comprende le porzioni immobiliari gravate dal diritto di superficie, siccome descritti nell'atto di istituzione dei relativi dritti per atto notaio Aldo Fiori di Carpi in data 02.03.12 rep. 221469.
 - j) Sugli edifici Lybra e Torre Hammon sono installati degli impianti di radio telecomunicazione in proprietà di altri soggetti, titolari di un diritto d'uso (locazione o comodato) sulle rispettive superfici. Gli Aggiudicatari dovranno pertanto subentrare in tutti rapporti attivi e passivi già facenti capo al Cedente A.
 - k) I beni dei lotti indicati al precedente punto g) sono oggetto di una pluralità di contratti attivi, puntualmente elencati nella Vdr ad una specifica data di riferimento. All'atto della stipulazione del Contratto gli Aggiudicatari subentreranno automaticamente in tali contratti (ivi compresi quelli eventualmente stipulati successivamente alla data di riferimento e quello di affitto d'azienda, la cui controparte ha rinunciato all'esercizio della prelazione spettante *ex* art. 24 del prefato contratto di affitto siglato originariamente in data 16.02.05 [cfr. Vdr]), avendo le controparti manifestato il consenso alla cessione, se necessario. Per l'unico contratto attivo (di locazione) sussistente in relazione a beni compresi nel Lotto 4 (cfr. Vdr), l'Aggiudicatario subentrerà *ex lege*, lasciando indenne il Cedente A per le somme già incassate anticipatamente.

In relazione ai contratti attivi (di concessione servizi) stipulati con la controparte (o suoi enti strumentali) *ex* deliberazione del Comune di Venezia Gc 149 del 15.05.18, punto 5 del disposto deliberativo, per l'utilizzo dell'edificio Porta dell'innovazione, l'Aggiudicatario del Lotto 10 garantirà a tale controparte il diritto di utilizzare (direttamente o tramite propri enti strumentali) i relativi spazi fino al 31.12.23. Infine, nel caso in cui un contratto attivo si riferisca a beni appartenenti a lotti diversi, gli eventuali diversi Aggiudicatari di tali beni si impegnano a garantire la continuazione del contratto ceduto nella sua interezza, assumendo opportuni accordi tra di loro e/o con l'utente conduttore.

3. Corredo informativo

Fermo restando quanto indicato al punto c) dell'art. 2 del presente Disciplinare, gli Interessati potranno accedere all'intero Corredo informativo previa richiesta scritta da inviarsi esclusivamente tramite messaggio Pec (al cui indirizzo mittente saranno inviate tutte le comunicazioni Pec successive) all'indirizzo Pec del Cedente A (cfr. art. 1), che fornirà le credenziali di accesso all'area riservata del proprio sito internet, dove tale Corredo sarà pubblicato in una Vdr. Si precisa che l'ordine di esposizione dei dati nella Vdr non deve considerarsi significativo: pertanto gli Interessati dovranno assicurarsi di aver visionato e compreso tutto il contenuto della Vdr, a prescindere dalla nomenclatura impiegata per organizzare i documenti.

La richiesta di cui sopra dovrà riportare:

- i dati identificativi del richiedente, con allegata copia di un documento d'identità in corso di validità;
- la dichiarazione che il richiedente agisce in qualità di soggetto Interessato e/o per conto di un unico eventuale altro soggetto Interessato, a cui dovranno essere trasferiti cumulativamente gli obblighi di cui al punto successivo;
- la dichiarazione – per sé e/o per l'eventuale altro soggetto Interessato – di adesione all'impegno di riservatezza sull'uso delle credenziali di accesso e dei dati resi disponibili. Essi vengono messi a disposizione al solo fine di consentire la formulazione di un'offerta e non possono essere utilizzati altrimenti; se scaricati, non possono subire alcun trattamento e debbono essere comunque distrutti al termine della Procedura.

Alla luce di quanto precede, il testo della richiesta dovrà essere il seguente:

Il sottoscritto, [dati identificativi], chiede il rilascio delle credenziali di accesso all'area riservata del sito internet di Vega, allo scopo di consultare la virtual data room messa a disposizione dei soggetti interessati all'acquisto dei beni di cui alla vendita 1.2018.

Il sottoscritto dichiara di agire in qualità di soggetto interessato e/o per conto di un unico eventuale altro soggetto interessato all'acquisto dei beni succitati.

Il sottoscritto dichiara infine di aderire agli impegni di riservatezza sull'uso delle credenziali di accesso e dei dati resi disponibili, ai sensi dell'art. 3 del disciplinare di vendita.

Allega copia di un documento d'identità in corso di validità.

Entro la data iniziale del periodo previsto dal Bando per ricevere le offerte, il Cedente si riserva di valutare (autonomamente o su richiesta dei soggetti Interessati) eventuali ulteriori necessità o richieste informative, che potranno dar luogo a modificazioni

(integrazioni e/o rettifiche) dei dati pubblicati nella Vdr. In tal caso, verrà data comunicazione pubblica con le modalità di cui al successivo art. 15, co. 2, dell'esistenza di eventuali aggiornamenti della Vdr.

Si precisa infine che:

- le predette richieste informative provenienti dagli Interessati potranno essere inoltrate solo dai soggetti accreditati secondo le modalità e per gli effetti di cui ai commi precedenti;
- per quanto il Corredo Informativo sia stato redatto con ogni possibile cura, esso potrebbe non essere in taluni aspetti completo, essendo onere dei Partecipanti compiere ogni ulteriore indagine ritenuta opportuna. La redazione della Vdr non fa in ogni caso venir meno la circostanza che la vendita avviene sulla base di quanto previsto dall'art. 2922 Cc.

4. Sistema di aggiudicazione

Il sistema di aggiudicazione consiste – per i beni del Cedente A – nell'asta avanti al Notaio, da effettuarsi per ciascun lotto sulla base delle offerte valide ricevute in esito alla pubblicazione del Bando di vendita.

L'aggiudicazione provvisoria ha luogo a favore del soggetto che offra il prezzo migliore, secondo le modalità descritte all'art. 11.

Per i beni del Cedente B l'aggiudicazione avverrà invece sulla base dell'esito della gara sui beni di A, sempre secondo le modalità descritte all'art. 11.

L'aggiudicazione provvisoria si considera definitiva qualora non venga sospesa o revocata ai sensi del successivo art. 8.

5. Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare:

- le persone fisiche;
- gli enti pubblici o privati, regolarmente costituiti ai sensi di legge.

Ciascuno dei Partecipanti può agire:

- in nome e per conto proprio;
- in nome e per conto di un soggetto terzo (non può agire per più soggetti terzi o per sé ed un soggetto terzo);
- per persona da nominare.

Nel caso di partecipazione tramite procura speciale, le offerte, l'aggiudicazione e il Contratto si intendono fatti in nome e per conto della persona rappresentata, mentre nel caso di persona da nominare il Partecipante può nominare la persona all'atto dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione stessa. Se il Sottoscrittore non faccia nel termine utile la nomina, o essa non avvenga secondo quanto previsto dall'art. 1402 Cc, o la persona indicata non abbia i requisiti necessari per concorrere alla gara, il Partecipante è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

6. Condizioni ostative

Possono partecipare alla Procedura i soggetti che si trovino nella condizione di cui all'art. 9, punto 1.c), *infra* e non versino in una delle condizioni di cui all'art. 9, punto 1.d), *infra*.

Solo per la partecipazione alla Procedura di vendita dei Lotti 10-11, gli Interessati dovranno inoltre non versare in una delle condizioni di cui all'art. 9, punto 1.i), *infra*.

Verificandosi una di tali circostanze successivamente alla presentazione dell'offerta, il Partecipante è tenuto a comunicarlo immediatamente al Cedente A ad astenersi dagli atti successivi.

7. Cauzione

A garanzia dell'offerta da presentare, i Partecipanti alla gara dovranno effettuare un deposito cauzionale pari al valore indicato nel Bando, mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura (indicando quale beneficiario "*Vega Scarl in concordato preventivo*") o bonifico bancario (nel conto intestato alla procedura presso Banco Bpm Spa, Iban IT 90 R 05034 02077 000000001709, indicando le causali "*Cauzione vendita 1.2018 lotto n*", dove la lettera *n* andrà sostituita con il numero del lotto cui il deposito afferisce). Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione del deposito cauzionale.

Ai non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito immediatamente se costituito tramite assegni circolari, ovvero entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria se costituito tramite bonifico bancario.

Il deposito cauzionale in argomento verrà trattenuto dal Cedente nei casi previsti dal presente Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

8. Sospensione

La Procedura di vendita dei beni in proprietà del Cedente A può essere sospesa da parte degli organi della procedura concordataria ai sensi degli artt. 107, co. 4, e 108, co. 1, Lf. Pertanto, l'aggiudicazione provvisoria è risolutivamente condizionata (e quindi diverrà inefficace) alla sospensione da parte degli organi della procedura concordataria. In tal caso, il Cedente A provvederà a restituire la cauzione e nei suoi confronti non potrà essere avanzata alcuna pretesa o addebitata alcuna responsabilità.

La Procedura di vendita del Lotto 10 (edificio Pegaso 2) può invece essere sospesa da parte del Cedente B ove non pervenga entro venti giorni dall'aggiudicazione stessa parere favorevole della giunta comunale di Venezia in ordine alla sua credibilità, qualora i beni del Cedente A (Lotti 1-8 o 9) non vengano tutti aggiudicati allo stesso soggetto. In tal caso, il Cedente B provvederà a restituire la cauzione e nei suoi confronti non potrà essere avanzata alcuna pretesa o addebitata alcuna responsabilità.

Il Cedente si riserva, inoltre, la facoltà di sospendere o revocare in ogni momento la Procedura e/o di non procedere alla vendita, totalmente o parzialmente, a suo insindacabile giudizio e senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti, singolarmente (A o B) o collettivamente (A e B). Anche in questo caso, il Cedente provvederà a restituire la cauzione.

9. Modalità di presentazione dell'offerta e documentazione richiesta

Per partecipare alla gara gli Interessati dovranno presentare un plico per ciascun lotto, contenente al suo interno – a pena di esclusione – i seguenti documenti:

1. domanda di partecipazione alla gara, redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta da una persona fisica ("**Sottoscrittore**") che intenda diventare essa stessa proprietaria dei beni o che agisca *i. quale rappresentante del soggetto Partecipante* (che potrà a sua volta agire per persona da nominare), o *ii. per persona da nominare*.

La domanda dovrà riportare:

- a) dati identificativi del Sottoscrittore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e regime patrimoniale), l'eventuale

- indicazione del soggetto rappresentato (con i relativi dati identificativi) ed il titolo della rappresentanza. Se il Sottoscrittore non agisce in qualità di rappresentante ed è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) indicazione inequivoca della gara e del lotto per cui si partecipa;
 - c) attestazione che il Sottoscrittore e, se diverso, il Partecipante posseggono la piena e completa capacità d'agire;
 - d) se il Partecipante è un'impresa individuale o collettiva iscritta nel registro delle imprese, attestazione che l'impresa è iscritta nel registro delle imprese e non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione straordinaria o di concordato preventivo o che nei propri riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (o equivalenti ai sensi della legislazione vigente nello Stato di appartenenza);
 - e) dichiarazione di aver preso completa visione dei Documenti di vendita e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto;
 - f) dichiarazione di aver preso completa visione delle ulteriori informazioni contenute nella Vdr e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto;
 - g) dichiarazione di impegnarsi a corrispondere, entro la data di perfezionamento del Contratto, il prezzo offerto in sede di gara (*id est*, quello di aggiudicazione);
 - h) offerta economica – irrevocabile ed incondizionata – che dovrà contenere l'indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, della somma che l'interessato offre per l'acquisto del lotto. Per i Lotti 1-9 non saranno ammesse offerte di importo inferiore al 75% dei Prezzi a base d'asta, mentre per i Lotti 10-11 non saranno ammesse offerte di importo diverso ai Prezzi a base d'asta *tout court*. Inoltre non saranno ammesse offerte parziali, condizionate, indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Cedente;
 - i) solo per la partecipazione alla Procedura di vendita dei Lotti 10-11, gli Interessati dovranno inoltre integrare i documenti di cui al precedente punto 1. con i seguenti, anche sotto forma di autocertificazione ai sensi degli artt. 46 e 47, Dpr 445/00:
 - dichiarazione di non avere pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal Dlgs 159/11 "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia*" e ss.mm.ii.;
 - dichiarazione di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 Cpp, ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - dichiarazione di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9, co. 2, lett. c), Dlgs. 231/01 "*Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di*

personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300” o altra sanzione che comporti il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;

- dichiarazione di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti del Comune di Venezia in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi rilevanti in corso con il medesimo Comune;
2. copia fotostatica del documento di identità del Sottoscrittore;
 3. se il Sottoscrittore agisce quale rappresentante di altro soggetto, documento estratto dal registro delle imprese (ovvero statuto societario ed altra documentazione in caso di ente non iscritto al registro imprese) od altro idoneo documento da cui risultino i poteri di agire in nome di terzi ai fini della partecipazione alla gara. Eventuali procure speciali, conferite per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dovranno essere prodotte in originale od in copia conforme all'originale. Non sono accettate procure generali, né procure collettive;
 4. ricevuta del bonifico bancario con codice identificativo dell'operazione, o assegni circolari non trasferibili, attestanti l'avvenuto versamento del deposito cauzionale di cui all'art. 7.

I plichi devono essere idoneamente sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura e dovranno pervenire al Notaio (all'indirizzo di cui all'art. 1), nei termini previsti dal Bando, esclusivamente con una delle seguenti modalità alternative:

- a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata;
- mediante consegna a mani. In quest'ultimo caso il Notaio (a firma propria o di un suo rappresentante o dipendente) rilascerà apposita ricevuta.

In entrambi i casi i plichi dovranno pervenire al Notaio dalle ore 09:00 alle ore 12:00, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi.

I plichi devono recare all'esterno – oltre all'indicazione del Partecipante e all'indirizzo dello stesso – le indicazioni relative all'oggetto della vendita (“*Vega, vendita 1.2018 lotto n*”, dove la lettera *n* andrà sostituita con il numero del lotto cui il plico afferisce: non sono ammessi plichi contenenti offerte per più lotti). Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo: ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante; tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

10. Condizioni generali

Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di più offerte relative allo stesso lotto da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

Il Cedente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni prodotte dai Partecipanti.

Resta inteso che l'assenza e/o la non veridicità delle dichiarazioni comporteranno, oltre alle ulteriori conseguenze di legge, *i.* l'esclusione dalla gara, o *ii.* la decadenza dall'aggiudicazione anche provvisoria, se avvenuta, per fatto imputabile

all'aggiudicatario. Il Cedente – nel caso *ii.* – avrà diritto ad escutere la cauzione prestata, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'offerta, originaria o rilanciata ai sensi dell'art. 11, si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile a partire dalla data di sua presentazione fino alla stipulazione del Contratto (se il Partecipante è l'aggiudicatario provvisorio) o fino all'aggiudicazione provvisoria (se il Partecipante non è l'aggiudicatario provvisorio).

Il verbale di gara non tiene luogo del Contratto.

Il presente annuncio costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico *ex art.* 1336 Cc, né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 Dlgs 58/98.

I Partecipanti con la propria partecipazione riconoscono:

- di aver preso integrale visione dei Documenti di vendita e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto;
- di aver preso integrale visione delle ulteriori informazioni contenute nella Vdr e di accettarne integralmente ed incondizionatamente il contenuto.

Con riferimento a quant'altro legato alla vendita e non disciplinato nei Documenti, si applicano gli artt. 105-108-ter Lf in quanto compatibili.

11. Modalità di aggiudicazione

L'esecuzione della procedura per l'individuazione del soggetto aggiudicatario è affidata al Notaio.

Il Notaio sarà presente nel luogo e nel tempo previsti dal Bando insieme al liquidatore giudiziale, al presidente della società Cedente A, ad un funzionario incaricato dal Cedente B ed ai Partecipanti (l'assenza di un Partecipante comporta l'automatica rinuncia alla partecipazione all'asta di cui al successivo punto b)), provvedendo – per ciascun Lotto 1-9 e nell'ordine che riterrà opportuno – a:

- a) verificare l'ammissibilità di ciascuna offerta, disponendo l'eventuale esclusione dei Partecipanti la cui offerta è affetta da irregolarità sanzionate espressamente con l'esclusione ai sensi del presente Disciplinare;
- b) nel caso di più offerte valide, indire immediatamente e nella stessa seduta un'asta con rilanci minimi in aumento di € 100.000,00 tra gli offerenti validi, assumendo come prezzo base la maggiore tra le offerte economiche di cui all'art. 9 portate dalle offerte valide. Il tempo massimo disponibile per effettuare un rilancio è di due minuti, dopodiché l'asta si considera conclusa a favore del soggetto che abbia proposto l'ultimo rilancio valido. Possono partecipare all'asta solo i medesimi soggetti che hanno sottoscritto l'offerta originaria, o loro procuratori speciali che dovranno produrre la procura in originale o in copia autentica, purché presenti alla seduta.

Qualora non vi siano rilanci rispetto ad una pluralità di offerte economiche diverse validamente pervenute, l'asta si considera conclusa a favore del soggetto che abbia proposto l'offerta maggiore.

Qualora non vi siano rilanci rispetto ad una pluralità di offerte economiche uguali validamente pervenute, l'asta si considera conclusa a favore del soggetto che abbia proposto l'offerta estratta a sorte fra tali offerte uguali;

- c) individuare la migliore offerta, intesa come l'unica pervenuta o quella fissata tramite il meccanismo d'asta di cui al precedente punto b).

L'eventuale offerta formulata per il Lotto 9 (c.d. Lotto aggregato) prevarrà su quelle relative agli altri Lotti 1-8, sempre che il valore complessivo delle offerte per i lotti

singoli non superi quello dell'offerta aggregata, nel qual caso l'offerta per il Lotto 9 si considera come non pervenuta. Si precisa che il valore complessivo delle singole offerte sarà ottenuto sommando le migliori offerte presentate per ciascun lotto ed il valore zero per i lotti su cui non sia pervenuta offerta alcuna.

Al termine delle predette operazioni, il Notaio provvederà a redigere apposito verbale di aggiudicazione provvisoria ed i relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora i beni del Cedente A (Lotti 1-8 o 9) vengano tutti aggiudicati allo stesso soggetto, o – in caso contrario – tra i beni aggiudicati vi sia almeno il Lotto 7 (edificio Pegaso 1), verranno offerti in vendita i beni del Cedente B rispettivamente all'unico aggiudicatario di tali lotti od all'aggiudicatario del Lotto 7, con il seguente meccanismo: il Lotto 11 (edificio Pegaso 2) verrà offerto per primo e – solo in caso di sua aggiudicazione all'unico aggiudicatario di tutti gli altri lotti posti in vendita – verrà offerto allo stesso soggetto anche il Lotto 10 (edificio Porta dell'innovazione).

Il prezzo di aggiudicazione dei Lotti suddetti (10-11) sarà uguale ai rispettivi Prezzi a base d'asta, maggiorati dell'eventuale rialzo medio ponderato conseguito in fase di aggiudicazione dei beni del Cedente A (Lotti 1-8 o 9), ai sensi dei commi precedenti.

Solo nel caso in cui il Lotto 7 (edificio Pegaso 1) sia stato aggiudicato singolarmente (cioè non all'interno del Lotto 9 [lotto aggregato]), l'eventuale rialzo da considerare ai fini del calcolo del prezzo di aggiudicazione del Lotto 10 (edificio Pegaso 2) sarà esclusivamente quello conseguito dal predetto Lotto 7.

Si precisa che i Prezzi a base d'asta vanno considerati – per computare l'eventuale percentuale di rialzo (medio ponderato) – senza tener conto degli eventuali ribassi consentiti dal presente Disciplinare (art. 9, co. 1, lett. h)), e che la media ponderata andrà calcolata solo sui beni effettivamente aggiudicati, con coefficienti di ponderazione pari al rapporto tra i rispettivi Prezzi a base d'asta ed il totale dei Prezzi a base d'asta dei lotti considerati.

Qualora il prezzo di aggiudicazione dei Lotti in discorso (10-11) sia uguale ai rispettivi Prezzi a base d'asta per assenza di rialzi sui Lotti 1-8 o 9, l'aggiudicazione avverrà di diritto ai suddetti Prezzi a base d'asta, senza bisogno di ulteriori conferme. Qualora invece vi siano rialzi sui Lotti 1-8 o 9, l'offerente dovrà confermare l'adesione ai prezzi di aggiudicazione formati in base alle regole predette.

Le condizioni ed i parametri che avranno rispettivamente consentito e caratterizzato l'eventuale aggiudicazione dei beni del Cedente B dovranno permanere fino al momento del Contratto col Cedente A. In caso contrario, i termini dell'aggiudicazione andranno correlativamente adeguati alla mutate condizioni, con facoltà dell'Aggiudicatario dei beni del Cedente B di rifiutare tale adeguamento e quindi di ottenere la restituzione della cauzione.

Successivamente all'aggiudicazione provvisoria, il Cedente A (in relazione ai propri beni):

1. potrà sospendere l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, co. 4, Lf, ove pervenga entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione;
2. decorso il termine predetto, depositerà in cancelleria la relativa documentazione, onde consentire al giudice delegato del concordato in epigrafe l'esercizio dei poteri di cui all'art. 108, co. 1, Lf.;

mentre il Cedente B (in relazione ai propri beni):

3. potrà sospendere l'aggiudicazione del Lotto 11 (edificio Pegaso 2), ove non pervenga entro venti giorni dall'aggiudicazione stessa parere favorevole della giunta comunale di Venezia in ordine alla sua cedibilità, qualora i beni del Cedente A (Lotti 1-8 o 9) non vengano tutti aggiudicati allo stesso soggetto.

Qualora a seguito di tali procedure non venga sospesa la vendita, l'aggiudicazione provvisoria deve considerarsi definitiva; diversamente, l'aggiudicazione provvisoria deve considerarsi risolta e quindi inefficace. Il Notaio provvederà a trasmettere comunicazione formale dell'aggiudicazione definitiva.

12. Modalità di pagamento

Il prezzo offerto in sede di gara deve essere corrisposto in un'unica soluzione prima della stipulazione del Contratto, mediante bonifico bancario o altro mezzo concordato con il Cedente.

Il deposito cauzionale verrà restituito contestualmente alla stipulazione del Contratto o computato quale acconto del prezzo di vendita.

13. Conclusione del Contratto

Nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'aggiudicazione definitiva, l'Aggiudicatario dovrà, a pena di revoca dell'aggiudicazione ed incameramento della cauzione, far pervenire al Cedente la documentazione necessaria ai fini della stipulazione del Contratto.

Il Contratto deve essere sottoscritto entro i successivi 30 giorni avanti il Notaio. Per il Cedente B interverrà un proprio delegato alla vendita, diverso dal liquidatore giudiziale del concordato preventivo in epigrafe.

Per la vendita dal Cedente A, il Notaio rogante predisporrà altresì la bozza del decreto di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli, da sottoporre alla firma del Giudice delegato, e curerà successivamente le pratiche necessarie per la cancellazione.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese e gli oneri fiscali connessi alla conclusione del Contratto ed al trasferimento dei beni.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'Aggiudicatario nel termine suindicato, l'Aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione della gara e il Cedente riscuoterà e tratterrà definitivamente l'intero deposito cauzionale, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

14. Forme di pubblicità

I Documenti di vendita saranno pubblicati nelle seguenti forme:

- sul portale delle vendite pubbliche *ex* DI 83/15 (Bando);
- su almeno un quotidiano internazionale (Bando);
- su almeno un quotidiano nazionale (Bando);
- su almeno un quotidiano locale (Bando);
- sul sito internet del Tribunale di Venezia (www.tribunale.venezia.it) (Bando);
- su almeno un sito internet di vendite giudiziarie (www.asteannunci.it) (Bando);
- sul sito internet del Cedente B (www.comune.venezia.it) (Bando);
- sul sito internet del Cedente A (cfr. art. 1) (Bando e Disciplinare in area pubblica, Vdr in area riservata mediante accreditamento ai sensi del precedente art. 3). Si precisa che la Vdr ospita anche la Perizia, pur essendo quest'ultimo documento

concettualmente e giuridicamente distinto dalla Vdr stessa ai sensi del presente Disciplinare.

Resta inteso che alternativamente alla pubblicazione su testate quotidiani il Bando potrà essere pubblicato su riviste non quotidiane e/o non cartacee, anche per estratto o per rinvio. In caso di difformità dei testi pubblicati, farà fede quello pubblicato in italiano sul sito internet del Cedente A.

15. Norma finale

Il Cedente A predisporrà un calendario, pubblicato sul proprio sito internet (cfr. art. 1), per la visione guidata dei beni. Le richieste di partecipazione alle visite guidate dovranno essere richieste tramite messaggio Pec dai soggetti accreditati alla consultazione della Vdr ai sensi del precedente art. 3, con le modalità ivi indicate.

Il Cedente A pubblicherà infine, sempre sul proprio sito internet, ogni altra informazione non riservata destinata agli Interessati ed in particolare eventuali integrazioni e/o rettifiche ai Documenti di vendita (tra cui eventuali proroghe del termine di ricevimento delle offerte), che il Cedente si riserva comunque di poter effettuare.

Venezia, 05.12.18

p. il Cedente A
F.to dott. Paolo Marchiori (*liquidatore giudiziale*)
F.to Roberto Ferrara (*presidente*)

p. il Cedente B
F.to dott. Paolo Marchiori (*delegato*)