PADOVA URBS PICTA
I CICLI AFFRESCATI DEL XIV SECOLO DI PADOVA

Comune di Padova

Settore Patrimonio e Partecipazioni

AVVISO PUBBLICO

**PER LA VENDITA, IN VIA PRIVILEGIATA,
O PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE
DELLA DURATA DI ANNI VENTI, IN VIA SUBORDINATA,
IN RELAZIONE AL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE
DENOMINATO "EX COLONIA ALPINA DI CALALZO",
SITO NEL COMUNE DI CALALZO DI CADORE**

PREMESSO

- che il Comune di Padova è proprietario del complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo", situato nel Comune di Calalzo di Cadore (BL), in via San Giovanni Caravaggio 52, censito al NCT del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 21, mappali 95, 96, 97 e 98, nonché al NCEU del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 97 sub. 1 e 2;

- che l'anzidetto complesso consta di tre distinti fabbricati, rispettivamente denominati "Ex Colonia", "Palestra" e "Casa del custode", con un'ampia area pertinenziale scoperta;

- che con atto n. 18593 del 28/10/2010 la Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Veneto ha comunicato, in relazione a detto complesso, l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al D. Lgs. 42/2004;

- che, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 2025/0553 del 30/09/2025, con concessione temporanea n. 45/2025, stipulata in attuazione della Determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio e Partecipazioni n. 2025/15/0281 del 21/11/2025, il Comune di Padova ha affidato in concessione all'associazione "Avviso Pubblico. Enti Locali e Regioni contro mafie e corruzione" l'anzidetto complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo", per la durata di anni uno, con decorrenza dal 21/11/2025, con esclusione del terreno a destinazione agricolo-boschiva, identificato al NCT sul foglio 19, mappale 560, autonomo e staccato dalla struttura costituente l'Ex Colonia Alpina di Calalzo;

- che, giusta convenzione, sottoscritta in data 07/01/2026, "Avviso Pubblico. Enti Locali e Regioni contro mafie e corruzione" ha affidato la gestione di detto complesso immobiliare all'associazione "Calantina APS";

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2025/0553 del 30/09/2025;

ATTESO

- che detto complesso immobiliare risulta inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Padova – Anno 2026, allegato al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2027, comprensivo di Nota di Aggiornamento, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 114 del 15/12/2025;

- che è intenzione dell'Amministrazione Comunale, nel perseguimento degli obiettivi di proficua gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, e in conformità ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, attesa la peculiarità del bene in oggetto, la sua ubicazione e le criticità correlate alla manutenzione ordinaria e

straordinaria di cui necessita, promuovere una procedura ad evidenza pubblica finalizzata in via privilegiata alla vendita e, in subordine, alla costituzione di un diritto di superficie della durata di anni venti sul complesso immobiliare in esame;

- che nell'ambito dell'anzidetta procedura, tanto per il caso di vendita quanto per il caso di costituzione di un diritto di superficie, dovranno essere valorizzate le finalità sociali, educative, formative ed aggregative che hanno ad oggi caratterizzato la destinazione dell'anzidetto complesso immobiliare, in particolare a favore di ragazzi, famiglie e/o anziani della comunità patavina;

VISTA

- la determinazione dirigenziale n. 2026/15/0245 del 20/11/2026 che ha approvato il testo del presente avviso pubblico e le modalità di svolgimento della procedura ad evidenza pubblica, in base a quanto previsto dal "Regolamento sulle alienazioni, acquisizioni, locazioni, concessioni e valorizzazioni immobiliari ad uso non abitativo", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2022, e che ha contestualmente prorogato sino al 20 novembre 2027 l'affidamento in concessione del richiamato complesso immobiliare all'associazione "Avviso Pubblico. Enti Locali e Regioni contro mafie e corruzione";

SI RENDE NOTO E SI STABILISCE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Oggetto dell'avviso pubblico e descrizione del bene

1. Oggetto del presente avviso è, in via prioritaria, il trasferimento del diritto di proprietà (di seguito anche genericamente vendita) e, in via subordinata, la costituzione di un diritto di superficie di durata ventennale ai sensi degli articoli 952 e seguenti cod. civ., in relazione al complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo", situato nel Comune di Calalzo di Cadore (BL), in via San Giovanni Caravaggio 52, censito al NCT del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 21, mappali 95, 96, 97 e 98, nonché al NCEU del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 97 sub. 1 e 2 (allegati da n. 1 a n. 9).

2. L'anzidetto complesso consta di tre distinti fabbricati, rispettivamente denominati "Ex Colonia", "Palestra" e "Casa del custode", con un'ampia area pertinenziale scoperta (documentazione fotografica – allegato n. 10).

3. Con atto n. 18593 del 28/10/2010 la Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Veneto ha comunicato, in relazione al citato complesso, l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al D. Lgs. 42/2004 (allegato n. 11).

4. In base agli strumenti urbanistici attualmente vigenti, il complesso immobiliare in esame ricade, quanto ai mappali 95 e 96, in area "F" – Aree per attrezzature di interesse comune F2 con vincolo di destinazione forestale; quanto al mappale 97, in area "F" – Aree per attrezzature di interesse comune F2, parte con vincolo di destinazione forestale; quanto al mappale 98, in area "F" – Aree per attrezzature di interesse comune F2. L'area F, con specifico riferimento al n. 28, riguarda le Colonie montane e analoghe strutture per vacanze extra-alberghiere (in strutture o complessi unitari), disciplinate dall'art. 55 delle NTO. Le aree per attrezzature di interesse comune sono caratterizzate dagli usi "Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico" (vedasi CDU – allegato n. 12).

5. Quanto agli elementi descrittivi del bene si rimanda all'allegato n. 13 ("Descrizione complesso immobiliare"), da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Quanto alle condizioni di vendita e di costituzione del diritto di superficie di durata ventennale si rinvia a quanto di seguito illustrato.

6. L'anzidetto complesso immobiliare risulta attualmente affidato in concessione all'associazione "Avviso Pubblico. Enti Locali e Regioni contro mafie e corruzione" che ha provveduto ad attribuirne la gestione all'associazione "Calantina APS".

Articolo 2 – Soggetti ammessi alla gara

1. Potranno partecipare alla gara persone fisiche, persone giuridiche ed Enti (anche del Terzo Settore), che soddisfino i requisiti indicati negli articoli seguenti.

2. Nel caso di domanda presentata da un costituendo raggruppamento temporaneo di concorrenti, i soggetti partecipanti, prima della presentazione dell'offerta, dovranno conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprimerà l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti. Il raggruppamento temporaneo eventualmente aggiudicatario dovrà essere costituito tramite scrittura privata tra gli associati, con autentica delle firma da parte di un notaio entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva.

3. Non è consentito ad uno stesso soggetto partecipare alla gara presentando più domande di ammissione, come singolo e/o come concorrente in forma associata, o di avere rapporti di controllo o collegamento, anche sostanziale, con altri soggetti/imprese che partecipino alla gara, salvo quanto disposto dall'articolo 9 punto 5.

Articolo 3 – Requisiti di partecipazione

1. Coloro che intendono partecipare alla gara, presentando la domanda di ammissione, dovranno dichiarare, compatibilmente con la veste assunta, pena l'esclusione dalla presente procedura:

a) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nel presente avviso pubblico nonché nella normativa e nella documentazione in esso richiamate, e di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;

b) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

c) l'insussistenza a loro carico di una condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati espressamente indicati nell'art. 94 comma 1 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36.
L'esclusione dalla partecipazione alla presente procedura è altresì disposta se la sentenza definitiva o il decreto penale di condanna divenuto irrevocabile siano stati emessi nei confronti dei soggetti espressamente indicati nell'art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36.
Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto penale siano stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima;

d) che non è pendente nei loro confronti e nei confronti degli altri soggetti meglio indicati nel citato art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36 procedimento per l'applicazione

di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011 n. 159 “Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia” e ss.mm.ii..
Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l’esclusione va disposta se la misura interdittiva sia stata emessa nei confronti degli amministratori di quest’ultima;

e) di non essere destinatari della sanzione interdittiva di cui all’art. 9 comma 2 lettera c) del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 “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 di altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

f) di essere in regola con gli obblighi di cui alla Legge 12/03/1999 n. 68 in materia di diritto al lavoro dei disabili;

g) di non essere stati sottoposti a liquidazione giudiziale o di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o che non è in corso nei loro confronti un procedimento per l’accesso a una di tali procedure, salve le ipotesi espressamente richiamate nell’art. 94 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36;

h) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell’allegato II.10 del Decreto Legislativo 31/03/2023 n. 36. La presente fattispecie non si applica quando il concorrente ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l’estinzione, il pagamento o l’impegno si siano perfezionati anteriormente all’aggiudicazione definitiva.
Per le fattispecie sopra illustrate l’esclusione non è disposta e il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell’art. 179, comma 7, del codice penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima;

i) di non avere debiti nei confronti dell’Amministrazione Comunale di Padova. Tuttavia un soggetto eventualmente interessato a partecipare all’aggiudicazione che ricada nella presente situazione potrà saldare il/i debito/i in un’unica soluzione e far pervenire al Settore Patrimonio e Partecipazioni copia della/e quietanza/e di avvenuto pagamento prima dell’aggiudicazione definitiva. Potranno essere prese in considerazione anche eventuali rateizzazioni autorizzate dal concessionario per la riscossione coattiva e dal concessionario del servizio asporto rifiuti;

l) di non essere occupanti abusivi di beni immobili del Comune di Padova;

m) di non aver subito procedure di decadenza o revoca di concessioni di spazi comunali, ovvero di non aver affrontato un contenzioso di qualsiasi natura definito a favore dell’Amministrazione comunale per inosservanza dei regolamenti o inadempimento degli obblighi assunti;

n) di acquisire il complesso immobiliare in esame nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, visto e piaciuto, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze, accessori e vincoli esistenti, esonerando il

Comune di Padova da qualsivoglia responsabilità al riguardo. E' in tal senso onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche edilizie ed urbanistiche, sul complesso immobiliare oggetto della presente procedura;

o) di essere edotti che è in corso di formalizzazione un contratto di locazione avente ad oggetto alcuni locali del fabbricato denominato "Casa del Custode", come da bozza contrattuale e da planimetria, di seguito indicate, allegate al presente avviso (allegati n. 14 e n. 15);

p) di aver preso visione e avere piena contezza di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario previsti nel citato avviso e comunque correlati alla presente procedura;

q) di aver costituito il deposito cauzionale richiesto secondo le modalità indicate;

r) di assumere, con la presentazione della domanda, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo, tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente avviso pubblico, e di riconoscere la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione provvisoria, consapevoli che nei confronti del Comune di Padova ogni effetto giuridico conseguirà alla stipula del contratto di compravendita o di costituzione del diritto di superficie, a seguito dell'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione diventerà definitiva con l'adozione della determinazione dirigenziale di approvazione del verbale d'asta pubblica, previa verifica del possesso dei requisiti di partecipazione dichiarati dall'aggiudicatario;

s) di impegnarsi ad offrire per l'acquisto o per la costituzione del diritto di superficie del complesso immobiliare menzionato un corrispettivo non inferiore al prezzo posto a base d'asta ed indicato all'art. 4 del presente avviso pubblico;

t) di aver preso visione dell'informativa privacy allegata all'avviso pubblico (allegato n. 16) e di autorizzare l'utilizzo ed il trattamento - anche con strumenti informatici – nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, di tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati, nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento UE n. 679/2016 e ss.mm.ii., e di prestare in tal senso, se del caso, il consenso al loro trattamento;

u) di autorizzare l'Amministrazione Comunale ad inviare, mediante PEC e/o posta elettronica agli indirizzi indicati nell'istanza di ammissione alla gara, le comunicazioni inerenti alla procedura di cui all'oggetto, salvo quelle che l'avviso pubblico preveda vengano effettuate tramite il sito del Comune di Padova nella pagina dedicata alla procedura relativa alla presente istanza.

2. Resta inteso che in caso raggruppamento temporaneo i requisiti di partecipazione dovranno essere soddisfatti da ciascun partecipante.

Articolo 4 - Valore posto a base d'asta per il caso di vendita e per il caso di costituzione del diritto di superficie. Deposito cauzionale

1. Per il caso di vendita del complesso immobiliare oggetto della presente procedura, il prezzo posto a base d'asta è fissato in **€ 726.000,00 (euro settecentoventiseimila virgola zero zero).**

2. L'interessato all'acquisto della piena proprietà del complesso immobiliare in esame dovrà versare, nei modi e nei termini indicati negli articoli seguenti, un deposito cauzionale pari ad **€ 72.600,00 (euro settantaduemilaseicento virgola zero zero)**.

3. Per il caso di costituzione del diritto di superficie sul complesso immobiliare oggetto della presente procedura, il corrispettivo posto a base d'asta è fissato in **€ 241.000,00 (euro duecentoquarantunmila virgola zero zero)**.

4. L'interessato alla costituzione di un diritto di superficie sul complesso immobiliare in esame dovrà versare, nei modi e nei termini indicati negli articoli seguenti, un deposito cauzionale pari ad **€ 24.100,00 (euro ventiquattromilacento virgola zero zero)**.

Articolo 5 – Possibilità di sopralluogo

1. Sarà possibile visionare il complesso immobiliare, accompagnati da personale del Comune di Padova, in una delle seguenti date:

- **giovedì 21 gennaio 2027;**
- **giovedì 25 febbraio 2027.**

2. Sarà tuttavia necessario prenotare l'accesso scrivendo una mail all'indirizzo segreteria.patrimonio@comune.padova.it almeno sette giorni prima della data fissata, indicando il soggetto interessato alla visita, un referente e un recapito telefonico eventualmente da contattare. Dovrà essere trasmesso il documento di identità del soggetto che intende partecipare al sopralluogo. L'orario del sopralluogo sarà convenuto con il personale del Comune di Padova incaricato. Sarà possibile effettuare un solo accesso.

Articolo 6 - Condizioni di attribuzione del complesso immobiliare.
Disposizioni comuni al caso di vendita e al caso di costituzione di un diritto di superficie

1. Il complesso immobiliare oggetto del presente avviso verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, visto e piaciuto, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze, accessori e vincoli esistenti. Si rimanda, in proposito, alla documentazione allegata al presente bando nella quale sono riportati gli elementi tecnici e descrittivi del bene. Resta inteso che, a prescindere da quanto precisato nel presente avviso, sarà onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche edilizie ed urbanistiche, sul complesso immobiliare menzionato. In tal senso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, eventuali differenze di misura, vizi, mancanza di qualità, e difformità, oneri di qualsiasi genere compresi, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di vendita o del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.

2. Il Comune di Padova garantirà la conformità edilizio-urbanistica nonché catastale del complesso immobiliare al momento del trasferimento della proprietà o della costituzione del diritto di superficie.

3. È in corso di formalizzazione un contratto di locazione avente ad oggetto alcuni locali del fabbricato denominato "Casa del Custode", come da bozza contrattuale e da planimetria, allegate al presente avviso (allegati n. 14 e n. 15). Si tratta di ambienti già nella disponibilità dell'ex custode che richiedono un intervento di sistemazione per eliminare un'infiltrazione cui si provvederà prima della consegna del bene. Nelle more il conduttore potrà fruire di diversi

ambienti sempre ubicati nel medesimo fabbricato denominato “Casa del Custode”. Resta inteso che l’acquirente o il superficiario subentreranno nello stipulando contratto di locazione, assumendo tutti gli obblighi e i diritti in esso previsti.

4. Ai sensi dell’art. 10, comma 2, del Regolamento sulle alienazioni, acquisizioni, locazioni, concessioni e valorizzazioni immobiliari ad uso non abitativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2022, il Dirigente del Settore Patrimonio e Partecipazioni, nel rispetto della programmazione economica, potrà autorizzare, su richiesta dell’interessato, dilazioni di pagamento del prezzo d’acquisto o del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie; in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia o accesa ipoteca a favore del Comune di Padova a spese dell’interessato. In presenza di operazioni di prestito o di mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all’istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Padova. Sulle somme dilazionate andrà applicato il tasso legale annuo vigente.

5. Nel rispetto della storica destinazione del complesso immobiliare in esame, a prescindere anche dalle eventuali future previsioni edilizio-urbanistiche, l’aggiudicatario, suo successore o avente causa, non potrà insediarvi discoteche, locali notturni, attività di sexy shop, money transfert, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse o attività similari (cosiddette funzioni non insediabili). Sarà cura dell’amministrazione comunale prevedere nel redigendo contratto di compravendita o di costituzione del diritto di superficie, nel caso di inadempimenti, una clausola penale che fissi in € 2.000,00 il risarcimento per ogni giorno di attività abusiva esercitata sino al ripristino della destinazione d’uso consentita.

6. L’aggiudicatario non potrà modificare la sagoma edilizia del corpo di fabbrica principale del complesso immobiliare, denominato “Ex Colonia”. Non saranno ammessi, in particolare, interventi di demolizione e ricostruzione del predetto corpo di fabbrica e non sarà ammessa altresì la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica oltre a quelli già esistenti, fatti salvi eventi eccezionali ed imprevedibili o adeguamenti a normative sopravvenute, necessari allo svolgimento delle attività insediate. Tali vincoli dovranno essere oggetto di specifica previsione contrattuale e di trascrizione.

7. Il Comune di Padova dichiara sin d’ora che non acconsentirà ad alcuna forma di mediazione od intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, alcun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto di compravendita o di costituzione del diritto di superficie.

Articolo 7 - Condizioni specifiche della vendita

1. Al fine di formalizzare il trasferimento della proprietà del complesso immobiliare denominato “Ex Colonia Alpina di Calalzo” dal Comune di Padova all’aggiudicatario del bando sarà stipulato un contratto di compravendita nelle forme di legge (atto pubblico o scrittura privata autenticata) innanzi ad un Notaio individuato ed incaricato da parte acquirente. L’atto di compravendita dovrà essere stipulato presso i locali del Settore Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova entro il termine di 120 giorni dall’emissione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva del bene, emessa nei modi indicati negli articoli seguenti. Tale termine potrà essere prorogato di ulteriori 60 giorni per gravi e giustificati motivi. Resta inteso che le spese notarili e tutti gli oneri connessi alla compravendita, nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della sottoscrizione dell’atto, saranno a carico di parte acquirente.

2. L'aggiudicatario, suo successore od avente causa, sarà tenuto a garantire nei primi cinque anni dalla stipula del contratto di compravendita, e comunque nei primi cinque anni di effettivo esercizio dell'attività ricettiva, le finalità sociali, educative, formative ed aggregative che hanno ad oggi caratterizzato la destinazione dell'anzidetto complesso immobiliare. In tal senso, l'aggiudicatario, suo successore od avente causa, si impegnerà contrattualmente ad applicare a favore di famiglie e/o cittadini residenti nel Comune di Padova, nonché a favore di gruppi organizzati espressione di realtà aventi sede nel Comune di Padova (ad esempio, parrocchie, gruppi scout, associazioni di volontariato, etc.), ad esclusione del periodo dal 1° al 31 agosto e dal 23 dicembre al 7 gennaio, uno sconto pari al 15% sulla tariffa giornaliera praticata, rendicontando semestralmente al Comune di Padova le agevolazioni concesse. L'aggiudicatario dovrà inoltre consentire, per il medesimo periodo di 5 anni come sopra determinato, l'utilizzo gratuito delle strutture e/o delle aree esterne del complesso immobiliare al Comune di Padova e/o al Comune di Calalzo (anche per il tramite di soggetti da loro individuati) per almeno 5 giornate per anno solare.

Articolo 8 – Condizioni specifiche della costituzione del diritto di superficie di durata ventennale

1. Al fine di formalizzare la costituzione del diritto di superficie di durata ventennale sul complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo" sarà stipulato un contratto costitutivo di un diritto di superficie di durata ventennale nelle forme di legge (atto pubblico o scrittura privata autenticata), innanzi ad un Notaio individuato ed incaricato dal superficiario. L'atto di costituzione del diritto di superficie dovrà essere stipulato presso i locali del Settore Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova entro il termine di 120 giorni dall'emissione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva del bene, emessa nei modi indicati negli articoli seguenti. Tale termine potrà essere prorogato di ulteriori 60 giorni per gravi e giustificati motivi. Resta inteso che le spese notarili e tutti gli oneri connessi alla costituzione del diritto di superficie, nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della sottoscrizione dell'atto, saranno a carico di parte superficiaria.

2. Il superficiario sarà tenuto a garantire per tutta la durata del contratto le finalità sociali, educative, formative ed aggregative, nei termini risultanti dall'offerta tecnica oggetto dell'aggiudicazione definitiva.

3. Tutti gli interventi edilizi che dovessero essere realizzati sul complesso immobiliare del presente bando dovranno essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune di Padova, fermo restando l'espletamento delle prescritte pratiche edilizie.

4. Sarà vietata, se non espressamente autorizzata dal Comune di Padova, la cessione anche parziale del diritto di superficie a terzi, anche in forma gratuita, ovvero la costituzione sul complesso immobiliare oggetto del presente bando di ogni diritto reale di godimento o di garanzia da parte del superficiario. Risulterà invece ammessa la facoltà di stipulare contratti ad effetti obbligatori quali, a titolo esemplificativo, la locazione o il comodato, previa verifica da parte del Comune di Padova in capo ai beneficiari del possesso dei requisiti di partecipazione al presente bando.

5. Il soggetto aggiudicatario, al momento della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie, dovrà produrre una polizza assicurativa a copertura dei danni derivanti da incendio e/o da danneggiamenti ad opera di terzi con massimale non inferiore ad euro 5.000.000,00, nonché per responsabilità civile verso terzi a garanzia dei danni cagionati a persone e/o cose, nello svolgimento delle attività e delle funzioni insediate o da insediare nel complesso

immobiliare in esame, con massimale non inferiore ad euro 2.500.000 per sinistro. La polizza assicurativa, di tipo globale, con impresa assicuratrice di primaria importanza, dovrà comprendere anche i rischi derivanti da calamità atmosferiche e naturali. Le coperture delle predette polizze dovranno essere garantite per tutta la durata contrattuale e quindi, nei casi ammessi, anche da eventuali successori ed aventi causa del superficiario. Esse dovranno estendersi a tutti gli altri soggetti, persone fisiche, persone giuridiche ed Enti, a qualsiasi titolo presenti all'interno del complesso immobiliare o abilitati allo svolgimento delle attività esercitate all'interno del citato complesso, che, indipendentemente dalla natura del rapporto con l'assicurato, provochino danni a cose e/o a terzi. La responsabilità civile rimarrà a carico dell'aggiudicatario, suo successore o avente causa, intendendosi l'Amministrazione comunale integralmente sollevata da ogni responsabilità. Nel caso in cui tali coperture assicurative non fossero garantire, ne discenderà la risoluzione del rapporto contrattuale, con eventuale risarcimento danni.

6. Il superficiario si impegna, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento del complesso immobiliare per la durata del diritto di superficie, in conformità alla destinazione d'uso del complesso immobiliare e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica del complesso;
- a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso edilizio per tutta la durata del diritto di superficie, incluso l'obbligo di adeguare gli impianti e le attrezzature alle normative vigenti nella specifica materia. Parimenti sono a carico del superficiario tutti gli adeguamenti normativi dell'edificio, nessuno escluso, esclusa ogni richiesta di risarcimento o indennizzo nei confronti dell'Amministrazione;
- all'acquisizione di ogni concessione, licenza, autorizzazione amministrativa e/o di pubblica sicurezza al fine dell'uso cui è destinata la struttura;
- a garantire, anche durante i periodi di eventuale chiusura stagionale della struttura, servizi di custodia adeguati e continuativi dell'intero complesso;
- alla puntuale corresponsione del corrispettivo dovuto alle scadenze eventualmente convenute;
- a mantenere in essere le polizze assicurative di cui al precedente comma;
- a tenere indenne l'Amministrazione da richieste di risarcimento danni e da eventuali azioni promosse da terzi, sollevando altresì il Comune di Padova da ogni responsabilità connessa al godimento e all'utilizzo dell'immobile e da ogni obbligazione di corrispondere compensi di alcun genere a titolo di risarcimento danni, indennizzi, rimborsi, etc. che derivino dal godimento e dalla gestione del complesso immobiliare;
- ad esonerare e tenere indenne il Comune di Padova da ogni responsabilità per danni, infortuni ed altri eventi che dovessero derivare per qualsiasi causa al superficiario e ai suoi affidatari nell'esecuzione della gestione del complesso immobiliare;
- a rispettare e a conformarsi a tutte le normative legislative e regolamentari di settore, anche intervenute nel corso del rapporto contrattuale;
- ad assumere imposte e tasse derivanti dal rapporto di superficie;
- a riconsegnare, alla scadenza o alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale per qualsiasi causa intervenuta, mediante verbale nel contraddittorio tra le parti, il complesso immobiliare, senza diritto di indennizzo alcuno, unitamente alla documentazione degli interventi realizzati e alle certificazioni ottenute;
- a realizzare, a proprio rischio, profitto e responsabilità, quanto proposto in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

7. Il Comune di Padova, anche con clausola risolutiva espressa, potrà prevedere la risoluzione del rapporto contrattuale nel caso di mancato rispetto da parte del superficiario degli obblighi assunti. A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiranno causa di risoluzione:

- la cessione anche parziale del diritto di superficie a terzi, anche in forma gratuita, ovvero la costituzione sul complesso immobiliare oggetto del presente bando di ogni diritto reale di godimento o di garanzia da parte del superficiario, senza autorizzazione del Comune di Padova;
- la stipulazione di contratti ad effetti obbligatori aventi ad oggetto il richiamato complesso immobiliare a favore di soggetti che non abbiano i requisiti di partecipazione al presente bando;
- l'omessa o parziale realizzazione delle finalità sociali, educative, formative ed aggregative, nei termini risultanti dall'offerta tecnica oggetto dell'aggiudicazione definitiva;
- l'insediamento nel complesso immobiliare oggetto del diritto di superficie di destinazioni e funzioni non ammesse;
- l'esecuzione di interventi edilizi senza titolo;
- l'omessa manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso edilizio e il mancato rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento alle predette;
- l'omessa copertura assicurativa nei termini previsti;
- il ripetuto omesso e/o tardivo pagamento del corrispettivo dovuto nel caso di dilazioni di pagamento;
- l'omesso pagamento di imposte e tasse a carico del superficiario.

Articolo 9 - Modalità di presentazione dell'offerta –
Disposizioni comuni per il caso di vendita e per il caso di costituzione di un diritto di superficie di durata ventennale

1. Per partecipare alla gara gli interessati dovranno, pena l'esclusione, presentare un plico chiuso, debitamente sigillato (vedasi successivo comma 16) e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente le buste di seguito indicate, plico che, indirizzato al Comune di Padova – Settore Patrimonio e Partecipazioni - dovrà pervenire, a mano o per posta,

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 DEL GIORNO 29/04/2027.

2. **Gli interessati che intendono concorrere per l'acquisto del diritto di piena proprietà** sul complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo" dovranno presentare un plico, come sopra confezionato, riportante la dicitura

"OFFERTA DI GARA PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX COLONIA ALPINA DI CALALZO",

e l'indicazione di nominativo, indirizzo, numero di telefono, PEC e/o mail del mittente.

3. **Gli interessati che intendono concorrere per l'acquisizione di un diritto di superficie** di durata ventennale sul citato compendio immobiliare, dovranno presentare un plico, come sopra confezionato, riportante la dicitura

"OFFERTA DI GARA PER L'ACQUISIZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE DI DURATA VENTENNALE SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX COLONIA ALPINA DI CALALZO",

e l'indicazione di nominativo, indirizzo, numero di telefono, PEC e/o mail del mittente.

4. Uno stesso soggetto, sia come singolo che come concorrente in forma associata, non potrà partecipare alla gara presentando più domande di ammissione, l'una per l'acquisto della proprietà del complesso immobiliare e l'altra per la costituzione sul medesimo del diritto di

superficie. La presentazione di una domanda per l'acquisto della proprietà esclude quindi la possibilità di presentare una domanda per l'acquisizione del diritto di superficie. Nel caso di presentazione da parte del medesimo soggetto, come singolo o come concorrente in forma associata, di una domanda per l'acquisto della proprietà e di una domanda per l'acquisizione del diritto di superficie sarà considerata valida la sola domanda per l'acquisto della proprietà.

5. Il plico dovrà pervenire in uno dei sottoindicati modi:

- **consegna a mano**, anche tramite agenzie di recapito autorizzate, da recapitare all'Ufficio Protocollo del Comune di Padova, Via Del Municipio 1, 35122 Padova.
L'Ufficio Protocollo effettua il seguente orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,30 alle ore 12,30 (si raccomanda, ad ogni modo, di verificare orari e giorni di chiusura);

- **con raccomandata,** da inviare al Comune di Padova – Settore Patrimonio e Partecipazioni - Ufficio Postale Padova Centro – Casella Postale Aperta A0010, 35122 Padova.

6. **Oltre il suddetto termine non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta,** a prescindere dalle ragioni che abbiano, se del caso, determinato il ritardo della consegna del plico, la cui tempestività resta a rischio del mittente. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto sul plico. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine stabilito nel presente avviso pubblico.

7. La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Per la partecipazione alla presente gara dovranno essere utilizzati gli appositi moduli predisposti, allegati al presente avviso pubblico e disponibili sul sito internet del Comune di Padova unitamente a tutta la documentazione inerente alla presente procedura.

8. **Saranno ammesse offerte per procura speciale**, conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, procura che dovrà essere inserita nella Busta n. 1 di seguito meglio indicata. Nel caso di offerta per procura speciale, l'offerta e l'aggiudicazione si intenderanno fatte a nome e per conto del mandante.

9. **Saranno altresì ammesse offerte per persona da nominare** secondo le modalità di cui all'art. 81 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire a suo nome il deposito a garanzia dell'offerta.
Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi abbia presentato un'offerta per persona da nominare, la nomina potrà essere fatta dall'offerente e la dichiarazione potrà essere accettata dalla persona nominata, se presente, all'atto dell'aggiudicazione provvisoria.
In alternativa, la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta dall'offerente ed accettata dalla persona nominata entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa mediante atto pubblico o con scrittura privata con firma autenticata da notaio, rimanendo l'offerente sempre garante e obbligato in solido della persona nominata. Tale dichiarazione di nomina e la conseguente accettazione dovranno comunque pervenire entro gli anzidetti tre giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, mediante consegna a mano, presso gli uffici del Settore Patrimonio e Partecipazioni – Palazzo Gozzi – Via N. Tommaseo n. 60 – 9° piano scala A.
Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre, priva dei requisiti necessari per essere ammessa alla gara, o non legittimamente autorizzata, ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipulazione del contratto di compravendita o di costituzione del diritto di superficie.
La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà secondo le modalità di seguito indicate, unitamente a copia fotostatica del documento di identità, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. n. 445/2000.

10. Nel caso in cui alla gara intendano partecipare **due coniugi o due persone unite civilmente ex Legge 76/2016 in comunione dei beni**, è sufficiente che la domanda di partecipazione sia presentata da uno dei due e, per il caso di vendita, che il solo sottoscrittore della domanda partecipi all'asta, proponendo eventuali rilanci in aumento: il complesso immobiliare eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione. È tuttavia necessario che nella domanda di partecipazione siano indicati i dati dell'altro coniuge e dell'altra persona unita civilmente, nei cui confronti verranno comunque eseguiti i controlli ex D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. in ordine alla sussistenza dei requisiti di cui al precedente art. 3. È ad ogni modo preferibile che, nel caso di acquisto ricadente in comunione legale, entrambi i coniugi o entrambe le persone unite civilmente sottoscrivano la domanda di partecipazione alla gara e le relative dichiarazioni ex art. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.. Nel caso, invece, in cui il coniuge o l'unito civilmente intendano risultare esclusivi titolari del bene o del diritto di superficie e quindi partecipare singolarmente alla gara, effettuando l'acquisto a titolo personale, dovranno precisarlo nella domanda, operando idonea e motivata dichiarazione di esclusione del diritto di proprietà o di superficie dalla comunione nella ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 179 codice civile; tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da analoga dichiarazione del coniuge non offerente. In difetto il bene o il diritto di superficie ricadrà in comunione legale.

11. Nel caso di **partecipazione congiunta**, in cui più soggetti intendano cioè partecipare congiuntamente alla procedura per acquistare il diritto di proprietà o per acquisire il diritto di superficie, ciascuno pro quota e insieme per l'intero, gli stessi resteranno solidalmente obbligati. L'ipotesi potrà riguardare, ad esempio, anche i coniugi in regime di separazione dei beni o le persone unite civilmente ex Legge 76/2016 che abbiano stipulato apposita convenzione.
In tal caso:
– tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva indicata alla lettera A) degli articoli 10 e 11;
– la cauzione costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere intestata a tutti i soggetti;
– l'offerta economica e l'eventuale offerta tecnica dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente, a pena di esclusione;
– per il caso di vendita, per effettuare eventuali rilanci in aumento sulla miglior offerta economica presentata, dovranno essere presenti alla data di apertura delle buste tutti i soggetti offerenti o, qualora ciò non sia possibile, gli assenti dovranno conferire procura notarile al soggetto offerente intervenuto. Tale procura notarile potrà essere inserita in originale nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa di cui al successivo art. 10 o esibita in originale alla data di apertura delle buste.

12. I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

13. Non saranno ammesse offerte per telegramma, telefax, condizionate o indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

14. Non saranno ammesse offerte aggiuntive. L'offerta potrà tuttavia essere sostituita da una successiva entro il termine di presentazione sopra indicato, con l'espressa dicitura sul plico "IN SOSTITUZIONE".

15. Il plico, a pena di esclusione dell'offerente, dovrà contenere:
- per il caso di domanda per l'acquisto della proprietà, due buste, anch'esse debitamente sigillate: 1) BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA; 2) BUSTA N. 2 - OFFERTA ECONOMICA;

- per il caso di domanda per l'acquisizione del diritto di superficie di durata ventennale, tre buste, anch'esse debitamente sigillate: 1) BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA; 2) BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA; 3) BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA.

16. Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica effettuata, ad esempio, con nastro adesivo, ceralacca o piombo, tale da garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Articolo 10 – Modalità di presentazione dell'offerta per l'ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

§ Contenuto della Busta n. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

1. La prima busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata dalla scritta "BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente, salvo che per la documentazione sub D):

A) la **domanda di partecipazione** (da presentare compilando l'apposito modulo A – allegato n. 17 - con prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo, se dovuta ai sensi di legge, mediante applicazione sul predetto modulo di marca da € 16,00 o pagamento con la modalità indicata nel modulo B – allegato n. 18), comprensiva di **dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dall'offerente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.,** attestante i dati identificativi dell'offerente e la sussistenza dei requisiti di partecipazione alla gara, accompagnata da **copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore,** il tutto debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto secondo lo schema predisposto nel richiamato modulo A.

La domanda e la relativa dichiarazione sostitutiva di certificazione dovranno essere sottoscritte con firma leggibile:
- dalla persona fisica che intende concorrere essa stessa alla gara o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale o che agisce per persona da nominare;
- dal titolare di un'impresa individuale che intende concorrere essa stessa alla gara o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale o che agisce per persona da nominare;
- da tutti i componenti della società, se trattasi di società in nome collettivo;
- da tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice;

- dal legale rappresentante, per gli altri tipi di società o per gli altri enti interessati.

Si richiamano, in ogni caso, le indicazioni sopra riportate per i casi di domande per persona da nominare, di domande presentate da coniugi o persone unite civilmente ex Legge 76/2016 in regime legale di comunione di beni e di domande di partecipazione congiunta.

B) nel caso di offerta per procura, la relativa **procura speciale** in originale, conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, comprensiva del potere di formulare le eventuali offerte in rialzo di cui al successivo art. 14;

C) la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno costituire un deposito cauzionale di importo pari ad **€ 72.600,00 (euro settantaduemilaseicento virgola zero zero)**, utilizzando una delle seguenti modalità alternative:

- **bonifico** presso la Tesoreria Comunale - IntesaSanPaolo S.p.A., sul conto infruttifero di Tesoreria, Codice IBAN IT37A0306912117100000046009 – Causale: **"DEPOSITO CAUZIONALE RELATIVO ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX COLONIA ALPINA DI CALALZO"** – Beneficiario: Comune di Padova**.**
In tal caso, l'offerente dovrà inserire nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento e quindi il "buon fine" del disposto bonifico.
Si precisa al riguardo che, al fine di consentire agli uffici la verifica circa l'accredito del disposto pagamento, è necessario che il bonifico sia effettuato almeno 7 giorni prima della data di apertura delle buste;

- **assegno circolare** intestato al "Comune di Padova".
In tal caso l'assegno in originale dovrà essere inserito nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa;

- **fideiussione** rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie; in ogni caso recanti le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Padova.
In tal caso, l'offerente dovrà inserire nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa la fideiussione o la polizza fideiussoria assicurativa in originale;

D) idonea documentazione che attesti che la persona fisica che presenzierà alla gara è legittimata a formulare le eventuali offerte in rialzo, di cui al successivo art. 14, in nome e per conto del concorrente e, quindi, ad impegnare il medesimo in caso di aggiudicazione (procura notarile, visura camerale).
La suddetta documentazione è dunque obbligatoria nel caso di formulazione di offerte in rialzo di cui al successivo art. 14 per il caso di partecipazione congiunta, nel caso di assenza di taluno degli offerenti alla data di apertura delle buste.
In alternativa, tale idonea documentazione potrà essere presentata in originale alla predetta data di apertura delle buste.
La delega semplice non è invece ritenuta documento idoneo.

§ Contenuto della Busta n. 2 – OFFERTA ECONOMICA

1. La seconda busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata dalla scritta "BUSTA N. 2 - OFFERTA ECONOMICA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente, l'offerta economica medesima (con prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo, se dovuta ai sensi di legge, mediante applicazione sul relativo modulo di marca da € 16,00 o pagamento con la modalità indicata nel modulo B), conformemente all'allegato modulo C (allegato n. 19), che dovrà essere sottoscritto, e accompagnato da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione.

2. L'offerta economica consiste nell'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo", situato nel Comune di Calalzo di Cadore (BL), in via San Giovanni Caravaggio 52, censito al NCT del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 21, mappali 95, 96, 97 e 98, nonché al NCEU del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 97 sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura.

3. Il prezzo proposto **non dovrà essere inferiore all'importo fissato a base d'asta corrispondente ad € 726.000,00 (euro settecentoventiseimila virgola zero zero).** Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta. Sarà nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

4. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

5. La Busta n. 2 non dovrà contenere altri documenti oltre all'offerta e agli eventuali ulteriori allegati indicati espressamente nel MODULO C.

6. Non sono consentite offerte economiche in variante, condizionate, parziali o indeterminate.

7. L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile.

Articolo 11 – Modalità di presentazione dell'offerta
per l'ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE di durata ventennale

§ Contenuto della Busta n. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

1. La prima busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata dalla scritta "BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente:

A) la **domanda di partecipazione** (da presentare compilando l'apposito modulo D – allegato n. 20, con prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo, se dovuta ai sensi di legge, mediante applicazione sul predetto modulo di marca da € 16,00 o pagamento con la modalità indicata nel modulo E – allegato n. 21), comprensiva di **dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà resa dall'offerente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.,** attestante i dati identificativi dell'offerente e la sussistenza dei requisiti di partecipazione alla gara, accompagnata da **copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore,** il tutto debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto secondo lo schema predisposto nel richiamato modulo D.

La domanda e la relativa dichiarazione sostitutiva di certificazione dovranno essere sottoscritte con firma leggibile:

- dalla persona fisica che intende concorrere essa stessa alla gara o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale o che agisce per persona da nominare;
- dal titolare di un'impresa individuale che intende concorrere essa stessa alla gara o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale o che agisce per persona da nominare;
- da tutti i componenti della società, se trattasi di società in nome collettivo;
- da tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice;
- dal legale rappresentante, per gli altri tipi di società o per gli altri enti interessati.

Si richiamano, in ogni caso, le indicazioni sopra riportate per i casi di domande per persona da nominare, di domande presentate da coniugi o persone unite civilmente ex Legge 76/2016 in regime legale di comunione di beni e di domande di partecipazione congiunta.

B) nel caso di offerta per procura, la relativa **procura speciale** in originale, conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio;

C) la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno costituire un deposito cauzionale di importo pari ad **€ 24.100,00 (euro ventiquattromilacento virgola zero zero),** utilizzando una delle seguenti modalità alternative:

- **bonifico** presso la Tesoreria Comunale - IntesaSanPaolo S.p.A., sul conto infruttifero di Tesoreria, Codice IBAN IT37A0306912117100000046009 – Causale: **"DEPOSITO CAUZIONALE RELATIVO ALL'AVVISO PUBBLICO DI GARA PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE DI DURATA VENTENNALE SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX COLONIA ALPINA DI CALALZO"**– Beneficiario: Comune di Padova**.**

In tal caso, l'offerente dovrà inserire nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento e quindi il "buon fine" del disposto bonifico.
Si precisa al riguardo che, al fine di consentire agli uffici la verifica circa l'accredito del disposto pagamento, è necessario che il bonifico sia effettuato almeno 7 giorni prima della data di apertura delle buste;

- **assegno circolare** intestato al "Comune di Padova".

In tal caso l'assegno in originale dovrà essere inserito nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa;

- **fideiussione** rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie; in ogni caso recanti le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Padova.

In tal caso, l'offerente dovrà inserire nella Busta n. 1 – Documentazione amministrativa la fideiussione o la polizza fideiussoria assicurativa in originale.

§ Contenuto della Busta n. 2 – OFFERTA TECNICA

1. La seconda busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata dalla scritta "BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente, la proposta gestionale dettagliata in base ai punti indicati al successivo articolo 13 e redatta sulla base del modulo allegato al presente avviso pubblico (modulo F – allegato 22) che dovrà essere sottoscritto e accompagnato da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione. Alla proposta tecnica potrà essere allegata tutta la documentazione che il concorrente ritenga utile ai fini della valutazione dell'offerta (visure, progetti, brochure, ecc.).

2. A pena di esclusione dalla presente procedura, tra i contenuti della Busta n. 2 non dovrà in alcun modo comparire alcun riferimento anche indiretto all'offerta economica, la quale dovrà essere indicata esclusivamente nella busta n. 3. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o generico, pena l'esclusione della domanda di partecipazione.

3. Qualsiasi documentazione presentata dai partecipanti non verrà restituita e s'intenderà acquisita al Comune senza pretese di risarcimenti, indennizzi o rimborsi di qualsiasi specie o genere. Salvo diversa indicazione scritta nell'offerta, il Comune potrà procedere alla pubblicazione in forma cartacea e telematica del materiale ricevuto, senza pretese di corrispettivi per l'offerente.

§ Contenuto della Busta n. 3 – OFFERTA ECONOMICA

1. La terza busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata dalla scritta "BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara dell'offerente, l'offerta economica medesima (con prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo, se dovuta ai sensi di legge, mediante applicazione sul relativo modulo di marca da € 16,00 o pagamento con la modalità indicata nel modulo E), conformemente all'allegato modulo G (allegato n. 23), che dovrà essere sottoscritto, e accompagnato da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione.

2. L'offerta economica consiste nell'indicazione in cifre e in lettere del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie di durata ventennale sul complesso immobiliare denominato "Ex Colonia Alpina di Calalzo", situato nel Comune di Calalzo di Cadore (BL), in via San Giovanni Caravaggio 52, censito al NCT del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 21, mappali 95, 96, 97 e 98, nonché al NCEU del Comune di Calalzo di Cadore sul foglio 97 sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura.

3. Il **corrispettivo** proposto **non potrà essere inferiore all'importo fissato a base d'asta corrispondente ad € 241.000,00 (euro duecentoquarantunmila virgola zero zero)**. Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta. Sarà nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

4. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

5. La Busta n. 3 non dovrà contenere altri documenti oltre all'offerta e agli eventuali ulteriori allegati indicati espressamente nel modulo G.

6. Non sono consentite offerte economiche in variante, condizionate, parziali o indeterminate.

7. L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile.

Articolo 12 - Criteri di aggiudicazione per il caso di VENDITA

1. Per il caso di vendita, la procedura di aggiudicazione è quella dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lettera c) del Regio Decreto 23/05/1924 n. 827 e ss.mm.ii., mediante offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, e successivo eventuale rilancio in aumento sulla miglior offerta economica presentata, secondo le modalità illustrate nell'articolo 14, ed aggiudicazione alla maggiore offerta economica valida.

2. **L'aggiudicazione avverrà il giorno 6 maggio 2027 alle ore 12,00 presso gli uffici del Settore Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova, in Padova – Palazzo Gozzi - via N. Tommaseo n. 60, 9° piano scala A**, salva la necessità di reperire uno spazio più ampio per motivi di sicurezza.

3. Eventuali variazioni riguardanti la data, la sede o l'orario delle operazioni di apertura delle buste verranno fornite, almeno due giorni prima della data indicata al precedente comma 2., tramite il sito internet del Comune di Padova; pertanto risulta in capo agli interessati l'onere di visionare con regolarità il sito.

4. Le operazioni si svolgeranno in seduta pubblica.

5. All'esito della gara verrà stilata una graduatoria in ragione delle offerte economiche presentate, sulla base di quanto disposto all'articolo 14.

6. Si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida.

Articolo 13 - Criteri di aggiudicazione per il caso di costituzione del diritto di superficie di durata ventennale. Attribuzione dei punteggi

1. Nell'ipotesi in cui non abbia luogo l'aggiudicazione per il caso di vendita, si darà corso alla gara per l'attribuzione del diritto di superficie.

2. L'attribuzione del diritto di superficie avverrà a seguito di una procedura ad evidenza pubblica di tipo comparativo, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, riconoscendo agli aspetti qualitativi e gestionali un peso del 70% e all'offerta economica un peso del 30%.

3. La Commissione giudicatrice, nominata secondo le modalità illustrate all'articolo 14, sulla base della documentazione contenuta nella BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA, procederà alla valutazione degli elaborati presentati attribuendo alle proposte fino ad un massimo di 70 punti.

4. La valutazione, che terrà conto anche della completezza e della chiarezza di ciascuna parte della proposta, avverrà sulla base dei criteri di seguito specificati e illustrati.

Macro-Criterio	Descrizione e Sotto-Criteri di Valutazione	Punteggio Massimo
A. Utilizzo e gestione del compendio immobiliare	**Qualità e varietà delle attività proposte**	**27 Punti**
	A.1 coerenza delle attività proposte con la destinazione storica del compendio immobiliare e la sua migliore valorizzazione	9
	A.2 quantità/qualità/varietà delle iniziative culturali, sociali, aggregative, sportive	9
	A.3 massimizzazione dell'utilizzo della struttura nel corso dell'anno	9
B. Servizi/attività a favore dei cittadini di Padova e del Comune di Calalzo	**Agevolazioni offerte, impatto sociale e il legame con il territorio**	**25 Punti**
	B.1 tipologia di scontistica offerta a famiglie e/o cittadini residenti nel Comune di Padova, nonché a gruppi organizzati espressione di realtà aventi sede nel Comune di Padova	10
	B.2 gratuità e agevolazioni per utenti fragili rientranti in progettualità del Comune di Padova.	10
	B.3 organizzazione di eventi e attività promosse e/o patrocinate Comune di Calalzo con la messa a disposizione della struttura e delle aree a verde gratuitamente o a costo convenzionato	5
C. Proposta di valorizzazione strutturale del complesso immobiliare	**Interventi di riqualificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria**	**18 Punti**
	C.1 Interventi di riqualificazione strutturale e funzionale dell'edificio denominato Ex Colonia e in particolar modo rivolti all'efficientamento energetico	6
	C.2 Interventi di riqualificazione strutturale e funzionale degli altri edifici del complesso, in particolar modo della palestra	6
	C.3 programmazione della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero complesso e delle aree a verde	6
	totale	**70 punti**

4. ***Attribuzione dei punteggi***

I punteggi attribuibili ai sub-criteri relativi ai criteri A, B e C saranno assegnati da ogni singolo commissario alle singole proposte mettendo in comparazione le varie offerte e attribuendo a ciascun criterio/sub-criterio il massimo punteggio sopra indicato, pesato da un coefficiente individuato in relazione al giudizio di rispondenza, il tutto come da tabella seguente:

Coefficiente	Rispondenza
0-0,199	INSUFFICIENTE: proposta vaga nei contenuti e per nulla dettagliata. La proposta non è valutabile in quanto troppo essenziale, carente, di basso valore tecnico. Può essere attribuito questo coefficiente anche alle proposte incoerenti rispetto all'oggetto della concessione.
0,2-0,399	SUFFICIENTE: Proposta scarna nei contenuti, poco dettagliata, carente di elementi di concretezza, di valore tecnico appena adeguato.
0,4-0,599	DISCRETO: Proposta essenziale nei contenuti, con un livello di dettaglio molto basico, con sufficienti elementi di concretezza e di adeguato valore tecnico.
0,6-0,799	BUONO: Proposta apprezzabile nei contenuti, sufficientemente dettagliata, contenente molti elementi di concretezza, anche confermati da dati oggettivamente misurabili, di buon livello tecnico.
0,8-0,999	MOLTO BUONO: Proposta completa nei contenuti, con un buon livello di dettaglio, concreta, con molti dati oggettivamente misurabili, di alto valore tecnico.
1,0	ECCELLENTE: Proposta esaustiva nei contenuti, di ottimo livello di dettaglio nei contenuti, concreta, supportata da dati esaustivi e oggettivamente misurabili, di altissimo valore tecnico.

A questo punto, per ogni sub-criterio relativo ad una proposta tecnica, si farà la media dei punteggi attribuiti da ciascun commissario e si procederà alla loro somma. Si otterrà, in questo modo, il punteggio complessivo di ogni singola offerta tecnica.

Attribuzione del punteggio complessivo relativo alla proposta tecnica:
L'attribuzione del punteggio complessivo relativo alla proposta tecnica, che verrà successivamente sommato al punteggio dell'offerta economica, sarà così determinato:

$$\frac{\text{PROPOSTA IN ESAME}}{\text{PROPOSTA MIGLIORE}} \times 70 = _____$$

OFFERTA ECONOMICA (punti max 30)

Il punteggio verrà commisurato rispetto al più elevato corrispettivo offerto per il diritto di superficie, secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{CORRISPETTIVO OFFERTO IN ESAME}}{\text{CORRISPETTIVO OFFERTO PIU' ALTO}} \times 30 = _____$$

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti la modifica delle offerte medesime.

La Commissione giudicatrice, sulla base della somma dei punteggi attribuiti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica, stilerà una graduatoria procedendo dal punteggio più elevato. Il diritto di superficie sarà provvisoriamente aggiudicato al soggetto primo in graduatoria. In caso di rinuncia, decadenza o impossibilità a procedere con il primo classificato, il Comune di Padova si riserva il diritto di scorrere la graduatoria, procedendo all'affidamento a favore del concorrente collocato nella posizione immediatamente successiva, e così via fino a esaurimento della graduatoria stessa.

Articolo 14 – Procedura di gara

1. Essendo la procedura finalizzata in via privilegiata alla vendita del complesso immobiliare denominato “Ex Colonia Alpina di Calalzo”, qualora risultino presentate offerte per l’acquisto della piena proprietà del citato compendio, si darà corso alla relativa gara secondo le modalità di seguito indicate.

2. I plichi eventualmente depositati relativi ad offerte per l’acquisizione del diritto di superficie sul richiamato complesso verranno inseriti in apposita busta che, sigillata e controfirmata dall’Autorità che presiede la gara, sarà opportunamente custodita per essere aperta, nella seduta pubblica all’uopo convocata, nel caso in cui la procedura diretta alla vendita del bene non abbia esito e debba aver luogo la gara per l’aggiudicazione del diritto di superficie di durata ventennale. Resta quindi inteso che i depositi cauzionali costituiti in relazione ad offerte aventi ad oggetto il diritto di superficie verranno restituiti solo all’esito positivo della gara finalizzata alla vendita.

§ Procedura di gara per il caso di vendita - Modalità di aggiudicazione

A) Prima fase – Verifica e apertura dei plichi, verifica e apertura della BUSTA N. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA ed esame della documentazione in essa contenuta

1. Nel giorno e nell’ora indicati all’articolo 12, in seduta pubblica, l’Autorità che presiede la gara, davanti a due testimoni, constatata l’integrità dei sigilli, aprirà i plichi pervenuti entro il termine stabilito, aventi ad oggetto le domande dirette all’acquisto della proprietà del complesso immobiliare oggetto della procedura. Estratte le buste contrassegnate dalla scritta “BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, ne verrà verificata l’integrità e, una volta aperte, si esaminerà la correttezza e la completezza della documentazione ivi contenuta. Verranno ammesse alla successiva fase, eventualmente con riserva, solamente le offerte ritenute integre, complete e corrette. Qualora non risultino presentate offerte valide, l’asta verrà dichiarata deserta quanto all’esperimento diretto alla vendita e la gara procederà nelle modalità di seguito indicate in ordine alla valutazione delle offerte pervenute per l’acquisizione del diritto di superficie. Qualora non siano state neppure presentate domande nel termine previsto per l’acquisizione del diritto di superficie la gara andrà dichiarata deserta.

B) Seconda fase - Verifica e apertura della BUSTA N. 2 OFFERTA ECONOMICA ed esame della documentazione in essa contenuta

1. Qualora risultino presentate valide offerte per l’acquisto della proprietà del citato complesso immobiliare, saranno quindi aperte le buste contrassegnate dalla scritta “BUSTA N. 2 – OFFERTA ECONOMICA” e l’Autorità che presiede la gara, esaminata la correttezza e la completezza della documentazione in esse contenuta, darà lettura delle offerte presentate, individuando l’offerta economica più alta.

C) Terza fase - Eventuale rilancio in aumento sulla miglior offerta economica presentata ed eventuale aggiudicazione

1. Nella medesima seduta **l’offerta economica più alta potrà essere migliorata al rialzo da parte di tutti e solo i soggetti, dotati degli idonei poteri, che abbiano presentato un’offerta valida e che risultino presenti alla seduta**, i quali verranno invitati a formulare, seduta stante, un rilancio in aumento della predetta migliore offerta, entro un periodo di tempo massimo di n. 1 (uno) minuti, calcolati con un cronometro.

2. Nel caso in cui durante il suddetto lasso temporale venga presentata un'offerta in rialzo, si farà decorrere un'ulteriore frazione di tempo massimo di n. 1 (uno) minuti per consentire eventuali ulteriori rilanci rispetto alla nuova migliore offerta e così di seguito sino a che verranno presentate offerte migliorative da parte dei presenti.

3. Quando una delle suddette frazioni di tempo sarà trascorsa senza che nel corso di tale periodo sia stata presentata alcuna ulteriore offerta migliorativa (e senza che circostanze accidentali abbiano interrotto il corso dell'asta), la gara – effettuate le dovute verifiche – **sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del migliore offerente risultante a seguito dell'ultimo rilancio effettuato**.

4. **Gli eventuali rilanci dovranno sempre essere in aumento di almeno euro 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero)**.

5. In caso di assenza di rilanci d'asta, anche dovuta alla mancata comparizione degli offerenti nel giorno sopra indicato, la gara sarà aggiudicata alla migliore offerta economica contenuta nella BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida.

6. In caso di assenza di rilanci, anche dovuta alla mancata comparizione degli offerenti nel giorno sopra indicato, qualora siano state presentate due o più offerte uguali ed accettabili, l'aggiudicazione avverrà a seguito di estrazione a sorte tra le offerte alla pari ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, eventualmente a mezzo di apposito software.

7. All'esito della procedura, anche eventualmente ricorrendo all'estrazione a sorte ai sensi del comma precedente, si addiverrà in ogni caso alla redazione di una graduatoria in ordine decrescente di prezzo, dalla quale risulterà l'aggiudicatario provvisorio. La graduatoria rimarrà valida ed efficace per un anno dalla data di aggiudicazione definitiva.

8. L'aggiudicatario dovrà rispettare le condizioni meglio illustrate agli articoli 6 e 7 del presente avviso pubblico. Qualora l'aggiudicatario dichiari di voler recedere, anche per fondati motivi, dall'aggiudicazione, oppure venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente avviso pubblico, o l'aggiudicatario definitivo non accetti di stipulare il contratto o, salvo che per gravi e giustificati motivi, non si presenti il giorno della stipula, l'Amministrazione Comunale tratterà il deposito cauzionale, a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

9. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o nel caso in cui lo stesso non risultasse idoneo a seguito di verifica della documentazione presentata e dell'effettivo possesso dei requisiti dichiarati in sede di procedura, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente immediatamente successivo nella graduatoria di cui al punto 7, al prezzo dal medesimo offerto, e così via, fino ad esaurimento della graduatoria medesima.

§ Procedura di gara per il caso di costituzione del diritto di superficie di durata ventennale - Modalità di aggiudicazione

1. Alla valutazione delle offerte provvederà una commissione giudicatrice nominata con apposita determinazione dirigenziale dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande. La commissione sarà composta da un numero dispari di membri interni del Comune, esperti nelle materie oggetto del presente avviso pubblico.

2. Qualora non siano presentate offerte valide finalizzate all'acquisto del diritto di proprietà sul complesso immobiliare oggetto del presente avviso, la commissione giudicatrice si riunirà in seduta pubblica **il giorno 13 maggio 2027 alle ore 12,00** per l'apertura dei plichi contenenti le offerte dirette all'acquisizione del diritto di superficie sul citato compendio immobiliare.

3. Qualora si esaurisca la graduatoria relativa all'acquisto del diritto di proprietà senza la sottoscrizione del contratto di compravendita si procederà a convocare la commissione in seduta pubblica per l'apertura dei plichi contenenti le offerte dirette all'acquisizione del diritto di superficie sul citato compendio immobiliare, dandone avviso sulla pagina internet relativa alla procedura, con un preavviso di almeno 15 giorni.

A) Prima fase Seduta Pubblica - Verifica e apertura dei plichi, verifica e apertura della BUSTA N. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA ed esame della documentazione in essa contenuta

1. Nel giorno e nell'ora indicati, in seduta pubblica, alla presenza della commissione giudicatrice, l'Autorità che presiede la gara, davanti a due testimoni, constatata l'integrità dei sigilli, aprirà la busta contenente i plichi relativi alle offerte per l'acquisizione del diritto di superficie, aprendo quelli pervenuti entro il termine stabilito. Estratte le buste contrassegnate dalla scritta "BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", ne verrà verificata l'integrità e, una volta aperte, si esaminerà la correttezza e la completezza della documentazione ivi contenuta. Verranno ammesse alla successiva fase, eventualmente con riserva, solamente le offerte ritenute integre, complete e corrette. Qualora non risultino presentate offerte valide, l'asta verrà dichiarata deserta.

B) Seconda fase Seduta Pubblica - Verifica e apertura della BUSTA N. 2 OFFERTA TECNICA ed esame della documentazione in essa contenuta

1. Nel caso in cui siano pervenute offerte valide per l'acquisizione del diritto di superficie, l'Autorità che presiede la gara, alla presenza della commissione giudicatrice, procederà all'apertura delle buste contrassegnate dalla scritta "BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA", verificando la correttezza e la completezza della documentazione in esse contenuta.

C) Terza fase Seduta Riservata – Esame e valutazione della documentazione di cui alla BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA

1. In seduta riservata, in data da stabilirsi, la commissione giudicatrice si riunirà per l'esame e la valutazione della documentazione contenuta nella BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA dei concorrenti ammessi, sulla base dei criteri indicati all'articolo 13, con attribuzione dei relativi punteggi.

D) Quarta fase Seduta Pubblica – Esame e valutazione della BUSTA N. 3 – OFFERTA ECONOMICA. Attribuzione del punteggio definitivo

1. Nella seduta pubblica, della quale data, ora e luogo saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Padova nella pagina dedicata alla presente procedura almeno tre giorni prima, l'Autorità che presiede la gara, alla presenza della commissione giudicatrice, procederà all'apertura della BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA, cui seguirà l'attribuzione del relativo punteggio.

2. Si procederà quindi al calcolo dei punteggi complessivi finali attribuiti a ciascuna offerta e alla redazione della relativa graduatoria in ordine decrescente di punteggio, dalla quale risulterà

l'aggiudicatario provvisorio. La graduatoria rimarrà valida ed efficace per un anno dalla data di aggiudicazione definitiva.

3. Il Comune di Padova darà corso alla gara anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola domanda di partecipazione per l'acquisizione del diritto di superficie, ovvero venga ammesso un solo concorrente al termine dell'esame dei documenti contenuti nella BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA. Pertanto, l'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta, qualora ritenuta conveniente e valida dall'Amministrazione Comunale.

4. L'Amministrazione, a seguito della proposta di aggiudicazione, procederà alla verifica della documentazione presentata e dell'effettivo possesso dei requisiti dichiarati in sede di procedura, e, con determinazione del Dirigente Responsabile, provvederà ad aggiudicare definitivamente il diritto di superficie di durata ventennale.

5. L'aggiudicazione provvisoria sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre la stessa non costituirà accettazione dell'offerta da parte del Comune, né determinerà l'obbligo di procedere all'aggiudicazione definitiva, restando comunque salva la possibilità in capo al Comune di esercitare, in presenza dei necessari presupposti, i poteri di autotutela di cui è titolare.

6. Salvo quanto previsto ai precedenti punti 4 e 5, qualora l'aggiudicatario dichiarasse di voler recedere, anche per fondati motivi, dall'aggiudicazione o non si presentasse per la stipula del contratto, oppure venisse accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente avviso pubblico, l'Amministrazione tratterà il deposito cauzionale, a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

7. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o nel caso in cui lo stesso non risultasse idoneo a seguito di verifica della documentazione presentata e dell'effettivo possesso dei requisiti dichiarati in sede di procedura, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente immediatamente successivo nella graduatoria di cui al punto 2, alle condizioni da questo proposte, e così via, fino ad esaurimento della medesima.

8. L'aggiudicazione non costituisce approvazione del progetto in quanto per ogni iniziativa ed attività dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni/concessioni, etc..

Articolo 15 – Consegna del compendio immobiliare

1. Attesa la proroga dell'affidamento in concessione del richiamato complesso immobiliare sino al 20 novembre 2027, la consegna del bene non potrà intervenire prima del giorno successivo, 21 novembre 2027.

Articolo 16 – Avvertenze ed informazioni sul procedimento

1. Le dichiarazioni false saranno segnalate d'ufficio alla Procura della Repubblica.

2. Se dovesse emergere che il sottoscrittore dell'offerta vincitrice, qualora agisca quale procuratore speciale o rappresentante legale, non sia investito di un valido potere di rappresentanza, il Comune di Padova tratterrà il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno di cui all'art. 1398 del codice civile, a meno che il terzo o l'ente rappresentato non intenda comunque ratificare l'offerta nel termine tassativo stabilito dall'Amministrazione.

3. Entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva si provvederà nei confronti dei partecipanti non aggiudicatari allo svincolo del deposito cauzionale, se costituito a mezzo bonifico, oppure alla restituzione della fideiussione o degli assegni circolari.

4. Il deposito costituito dall'aggiudicatario a mezzo bonifico o assegni circolari verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale a titolo di acconto sul prezzo. Nel caso di costituzione mediante fideiussione questa sarà restituita all'atto di stipula del contratto.

5. Il Comune di Padova eseguirà nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio i controlli ex art. 71 D.P.R. n. 445/2000 in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di domanda di ammissione circa la sussistenza dei requisiti di partecipazione di cui al precedente art. 3. All'esito positivo delle predette verifiche sarà emessa determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva del diritto di proprietà o del diritto di superficie.

6. Resta inteso che l'Amministrazione Comunale, per esigenze di interesse pubblico ritenute prevalenti, si riserva la facoltà insindacabile di recedere dalle operazioni di vendita o di costituzione del diritto di superficie (revocando il presente avviso, non procedendo all'aggiudicazione provvisoria o definitiva, o non addivenendo alla stipula del contratto di compravendita o di costituzione del diritto di superficie), con comunicazione ai partecipanti o all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o PEC, e restituzione entro 60 giorni dalla comunicazione del deposito cauzionale versato senza interessi o della fideiussione rilasciata, senza che i predetti partecipanti o l'aggiudicatario possano rivendicare qualsivoglia risarcimento o indennizzo, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

7. Le date indicate nel presente avviso potranno subire delle variazioni che saranno tempestivamente pubblicate nella pagina specificamente dedicata alla presente procedura sul sito internet del Comune di Padova.

8. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso, si richiamano il Regolamento sulle alienazioni, acquisizioni, locazioni, concessioni e valorizzazioni immobiliari ad uso non abitativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2022, nonché i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

9. **Il concorrente, con la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla presente gara, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016;** i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura in oggetto. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione.

10. Le informazioni e la documentazione attinente alla procedura di aggiudicazione potranno essere acquisite presso il Settore Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova, in Padova, Palazzo Gozzi - via N. Tommaseo n. 60 – 9° piano scala A, previo appuntamento. Per eventuali informazioni e chiarimenti si prega di contattare la Segreteria del Settore Patrimonio e Partecipazioni ai numeri 049.8205010 e 049.8205011 (da lunedì a venerdì dalle ore 9 alle ore 13, giovedì pomeriggio dalle ore 15 alle ore 17) o all'indirizzo mail segreteria.patrimonio@comune.padova.it.

11. Il presente avviso sarà pubblicato sull'Albo Pretorio on line e sul sito internet del Comune di Padova e del Comune di Calalzo nonché si provvederà ad applicare quanto previsto dall'art. 6

comma 1 del Regolamento sulle alienazioni, acquisizioni, locazioni, concessioni e valorizzazioni immobiliari ad uso non abitativo.

12. Il Responsabile del procedimento è il Dott. Luca Contato, Capo Settore Patrimonio e Partecipazioni.

Si raccomanda un'attenta lettura del presente avviso pubblico e dei relativi allegati.

Allegati:
1. Estratto di mappa; 2. Visura CT fg 21 mapp 95; 3. Visura CT fg 21 mapp 96; 4. Visura CT fg 21 mapp 97; 5. Visura CT fg 21 mapp 98; 6; Visura CF fg 21 mapp 97 sub 1; 7. Visura CF fg 21 mapp 97 sub 2; 8. Planimetria catastale fg 21 mapp 97 sub 1, in corso di aggiornamento; 9. Planimetria catastale fg 21 mapp 97 sub 2, in corso di aggiornamento; 10. Documentazione fotografica; 11. Comunicazione insussistenza interesse culturale; 12. CDU; 13. Descrizione del complesso immobiliare; 14. Bozza contratto di locazione; 15. Planimetria locali oggetto di locazione; 16. Informativa Privacy; 17. Modulo A - Domanda partecipazione per acquisto proprietà; 18. Modulo B - Imposta di Bollo per acquisto proprietà; 19. Modulo C - Offerta Economica per acquisto proprietà; 20. Modulo D - Domanda partecipazione per acquisizione diritto di superficie; 21. Modulo E - Imposta di Bollo per acquisizione diritto di superficie; 22. Modulo F - Offerta Tecnica per acquisizione diritto di superficie; 23. Modulo G - Offerta Economica per acquisizione diritto di superficie; 24. APE Ex Colonia; 25. APE Palestra; 26 APE Casa del custode.

IL CAPO SETTORE PATRIMONIO E PARTECIPAZIONI
Dott. Luca Contato
(documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)