



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto



**Scadenza
presentazione offerte:
24/06/2022 ore 16:00**

Avviso prot. n. 2022 / 768 RI del 28/04/2022

AVVISO D'ASTA di unità immobiliari a uso residenziale e non residenziale

L'asta ha per oggetto la vendita di n. 2 compendi immobiliari **residenziali e non residenziali** di proprietà dello Stato a norma dell'articolo 1, commi 436 e 437, così come modificati dall'art. 2, comma 223, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, e comma 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con le modalità di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le regioni e gli enti locali territoriali sul cui territorio insistono gli immobili offerti in vendita non hanno esercitato il diritto di opzione all'acquisto di cui all'articolo 1, comma 437, della L. 311/2004.

L'AGENZIA DEL DEMANIO

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03/07/2003, n. 173.

RENDE NOTO

che il giorno **27 giugno 2022 alle ore 11:00 presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio**, una Commissione di gara, all'uopo nominata, aprirà la gara mediante offerte segrete per l'aggiudicazione dei compendi immobiliari di cui ai lotti sinteticamente schedati come segue:

LOTTO 1 – Ex Casa Forestale (BLD0015)

Cortina D'Ampezzo (BL)
Strada Regionale 48, civ. 1 – GPS: 46.519978, 12.028129



Catasto Terreni
Foglio 75 Particella edificiale .792; p.t. 2662

Catasto Fabbricati
Foglio 75 Particella edificiale.792 subb. 1 e 2 ; p.t. 2662,

Superficie commerciale: circa 510 mq
Superficie coperta: circa 240 mq
Superficie scoperta: circa 2.268 mq

Stato occupazionale: libero

Classe e Indice Prestazione Energetica
EPgl, nren 238,64 KWh/mq anno
Classe energetica: G

PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.470.000,00
(duemilioniquattrocentosettantamila/00)

CAUZIONE: € 247.000,00
(duecentoquarantasettemila/00)

PER INFORMAZIONI REFERENTE:
Annarosa Bianchi
annarosa.bianchi@agenziademanio.it
telefono 041-23.81.874
cellulare 335-1974905

Il compendio denominato Ex Casa Forestale del Passo Falzarego è ubicato lungo la strada Regionale 48 delle Dolomiti, tra l'abitato di Cortina d'Ampezzo e il valico del Falzarego, più precisamente tra gli impianti della seggiovia Cinque torri e della seggiovia Col Gallina.

È costituito da un fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra, una autorimessa, un ulteriore fabbricato accessorio in legno oltre ad un'area scoperta pertinenziale di circa 2200 mq.

Il complesso risulta edificato negli anni '30 per essere destinato a casa forestale e, in seguito, a bar ristorante.

Il fabbricato principale in muratura, interamente intonacato, risulta coperto con tetto in legno di larice e manto in lamiera di ferro zincato. La distribuzione interna degli ambienti, in tutti e tre i piani, è quella tipica della casa veneta con corridoio centrale che permette l'accesso ai quattro vani laterali. Lo stato manutentivo generale è sufficiente.

Urbanisticamente la particella ed. 792 è compresa in zona montana per 98/100 e nel parco naturale Dolomiti d'Ampezzo per circa 2/100. Gli interventi urbanistico – edilizi sono disciplinati dagli artt. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il compendio risulta di interesse culturale in base all'art.10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 "...in quanto testimonianza significativa dell'organizzazione funzionale e degli stili architettonici dell'edilizia funzionale dell'alto bellunese..." e risulta essere stato dismesso dalle finalità governative nell'aprile 2016. La vendita risulta autorizzata con provvedimento MIBACT prof. n. 1815-P del 28 febbraio 2019 (Allegato 4). In base agli atti relativi al vincolo ex D.Lgs 42/2004 e dei documenti catastali risulta censito un ulteriore piccolo fabbricato in legno, già adibito a legnaia, del quale tuttavia nei luoghi attualmente non vi è traccia.

Il bene si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la precisazione che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni dello stesso. Prima del rogito si rende necessario un aggiornamento catastale/tavolare i cui oneri e costi sono posti a carico dell'acquirente e dei quali si è tenuto conto, tra le altre cose, nella determinazione del prezzo.

LOTTO 2 – Ex Forte Vecchio (VED0111)

Cavallino Treporti (VE)

Lungomare San Felice 112-122 – GPS: 45.455479, 12.438031



image from Google maps

Catasto Terreni

Fg. 9 particella 615 – Ente urbano – 14.979 mq

Catasto Fabbricati

Fg. 9 particella 615 sub. 1 – BNCN

Fg. 9 particella 615 sub. 2 – unità collabenti

Fg. 9 particella 615 sub. 3-4-5-9-10 – cat. C/2

Fg. 9 particella 615 sub. 6-7-8 – cat. A/3

Superficie lorda pavimentata: 5.052 mq

Superficie scoperta: 11.594 mq

Stato occupazionale: libero

Classe e Indice Prestazione Energetica

Sub. 6: G - 778,30 kWh/m² anno

Sub. 7: G - 366,40 kWh/m² anno

Sub. 8: E - 446,70 kWh/m² anno

PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.270.000,00

(duemilioniduecentosettantamila/00)

CAUZIONE: € 227.000,00

(duecentoventisettemila/00)

PER INFORMAZIONI REFERENTI:

Marianna Bertella

marianna.bertella@agenziamano.it

telefono 041-23.81.834

Eleonora Pittarello

eleonora.pittarello@agenziamano.it

telefono 041-23.81.822

cellulare 335-1607565

Compendio immobiliare denominato "Ex Forte Vecchio", ubicato in Località Ca' Savio, con accesso dal Lungomare San Felice. Si tratta di un complesso di fabbricati militari realizzati tra la seconda metà del 1800 e i primi del 1900, con la relativa area di pertinenza, delimitati esternamente da un fossato comunicante con la laguna di Venezia e da un muro di cinta in mattoni. Il complesso del Forte risulta costituito da un corpo di fabbrica principale denominato "ridotto" di due piani fuori terra con torre centrale ed altre 11 piccole costruzioni militari comprese nel perimetro della fortificazione. Il complesso è da riqualificare; impianti e infissi, laddove presenti, risultano obsoleti, danneggiati, non funzionanti e non a norma. Nell'area è presente una cabina del Gas e la relativa linea di servizio regolati da un contratto di concessione.

In base allo strumento urbanistico ricade in zona A1 (zone di interesse storico e paesaggistico) a norma dell'art. 61 delle NTA e in zone di pertinenza di manufatti militari dismessi a norma dell'art. 32 delle NTA; i fabbricati sono individuati come manufatti vetero-militari a norma dell'art. 32 e come edifici protetti (scheda di identificazione n. 224) a norma degli artt. 8-30-31 delle NTA.

Il compendio è soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e la vendita è stata autorizzata dal MiBACT con provvedimento del 22 luglio 2020 (Allegato 5).

Nel compendio sono presenti beni mobili, suppellettili e legname vario oltre ad una piccola copertura in eternit i cui oneri e costi di rimozione saranno a carico dell'aggiudicatario. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le attività di aggiornamento catastale da effettuarsi prima della stipula dell'atto essendo stata demolita, per assenza di titoli edilizi, la tettoia identificata dal subalterno 6.

La vendita avviene a corpo non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, precisando che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni dell'immobile e delle attività di aggiornamento catastale e di rimozione di eternit descritte.

CONDIZIONI GENERALI

L'asta è effettuata per singoli lotti composti da una o più unità immobiliari comprensiva/e di eventuali pertinenze e accessori. Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. **Ulteriori e più specifiche informazioni sugli immobili posti in vendita, ivi compresi i sopralluoghi, potranno essere richiesti ai referenti indicati per ciascun lotto, ovvero consultando il sito internet www.agenziademanio.it.**

1. L'asta sarà tenuta per ogni singolo lotto mediante la presentazione di offerte segrete, **pari o in aumento** rispetto al prezzo posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente avviso d'asta, disponibile presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio oppure sul sito internet www.agenziademanio.it.
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al punto 2 delle condizioni generali, unitamente alla documentazione di seguito riportata, alla sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio, via Borgo Pezzana n. 1, 30174 Venezia, **entro e non oltre le ore 16:00 del 24 giugno 2022**. Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso il sopramenzionato Ufficio dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 14:30 alle 16:00; prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta, ovvero recapitate a mezzo di raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) offerta d'asta (Allegato 1);
- 2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:
 - a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
 - b) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la

cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;

- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- e) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- f) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- h) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- i) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- j) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni e integrazioni.

3) documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- ❖ deposito presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia;
- ❖ fideiussione bancaria **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;
- ❖ polizza assicurativa, **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta.

4) informativa sulla privacy di cui all'Allegato 3, sottoscritta per presa visione.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la dicitura *“Asta pubblica prot. n. 2022/768 RI del 28/04/2022 - LOTTO ___”* ed essere indirizzato alla sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A *“DOCUMENTI”*, B *“OFFERTA per il LOTTO ___”*, quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta A *“DOCUMENTI”* andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 2), al punto 3) e al punto 4); nella busta B *“OFFERTA per il LOTTO ___”* dovrà essere inserito il modello di offerta

“Allegato 1”, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2) (Allegato 2).

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiarare persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Il Presidente della Commissione d'asta, **il giorno 27 giugno 2022 alle ore 11:00** apre i plichi ed esamina la documentazione allegata agli stessi, e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte. **L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida.** Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per lo Stato.

2. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto “*Asta pubblica prot. n. 2022/768 RI del 28/04/2022 Offerta per il LOTTO ____*”. Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

3. Qualora trattasi di immobile per il quale sia in corso la verifica di interesse culturale, prevista dall'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e la stessa dia esito positivo, ovvero di bene già dichiarato di interesse storico-artistico per il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non abbia ancora rilasciato l'autorizzazione alla vendita di

cui all'art. 55 del citato decreto legislativo, l'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione.

Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione alla vendita, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto, fatto salvo il rimborso della cauzione versata.

4. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto da esercitarsi entro 30 giorni dalla notifica dell'intervenuta aggiudicazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, si procederà alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio di avvenuta aggiudicazione definitiva.

Nel caso di cui al punto 3, la notifica dell'intervenuta aggiudicazione verrà effettuata, fatto salvo quanto previsto al capoverso che precede, non appena ricevuto l'esito della verifica di interesse culturale e/o la prevista autorizzazione alla vendita.

5. Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita. L'Ufficio, decorsi i termini per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione di cui al precedente punto 4 e concluse le verifiche di legge, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avverrà presso un notaio prescelto dallo stesso contraente e comunicato all'Agenzia del Demanio precedentemente alla sottoscrizione dell'atto.

Nel caso di cui al punto 3, fatto salvo quanto previsto dal primo capoverso del punto 4, la predetta comunicazione verrà trasmessa solo successivamente all'esito della verifica di interesse culturale ovvero al rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita e sempre ad avvenuto esito delle verifiche di legge.

6. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge e in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione, l'offerta si riterrà vincolante e irrevocabile per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

8. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali di ciascun singolo lotto.

9. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Ragioneria Territoriale dello Stato sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

10. Tutti gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di cui al punto 6. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

11. In riferimento a tutti gli impianti tecnologici eventualmente esistenti negli immobili oggetto del presente avviso, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere, ove necessario, all'adeguamento degli stessi, nonché alla dotazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza in quanto di tale onere si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo a base di gara. Ne deriva che in sede di stipula l'aggiudicatario rinuncerà a qualsiasi garanzia della parte alienante in merito alla conformità o alla rispondenza degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza.

12. Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'autorità competente.

13. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Anche in tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

14. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

AVVERTENZE

È individuato quale responsabile del procedimento il Vicedirettore della Direzione Regionale Veneto Angelo Pizzin tel. 041.2381815, email: angelo.pizzin@agenziademanio.it

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 3 "Informativa privacy".

Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Venezia.

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

**Il Direttore Regionale
Massimo Gambardella**

ALLEGATO 1 (DA INSERIRE NELLA BUSTA B)

OFFERTA D'ASTA

All'AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 Venezia

Oggetto: Offerta per l'acquisto dell'immobile ubicato nel comune di, lotto n°dell'avviso d'asta prot. n. 2022/768 RI del 28/04/2022

Il sottoscritto
nato a (Prov.) il
.....
residente in, Via n.
e domiciliato in, Via n.
Codice Fiscale, in possesso della piena
capacità di agire,

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per la vendita del bene di cui al lotto n°,
ubicato nel comune di provincia di al prezzo di Euro (in cifre)
..... (in lettere)

DICHIARA

- di aver preso visione delle condizioni generali riportate nel sopra citato avviso d'asta;
- che la presente offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e che, in caso di aggiudicazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
- che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione entro la data di stipula del contratto,
ovvero
- che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante accensione di un mutuo bancario ipotecario.

Al riguardo si impegna a:

- versare il prezzo di acquisto dell'immobile nei modi e nei tempi specificati nel bando d'asta e che saranno comunicati dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto;
- pagare le spese accessorie.

Data

Firma

.....

.....

ALLEGATO 2 (DA INSERIRE NELLA BUSTA A)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____ e residente in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445 consapevole di quanto fissato dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi;

DICHIARA

a) di partecipare:

- per proprio conto;
- per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega la procura speciale in originale con firma autenticata);
- per conto di persona da nominare;
- per conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di _____ con numero _____ dal _____, in qualità di _____, munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché – ove prescritto – la delibera di acquisto del bene oggetto della gara dell'organo competente);

b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012;

c) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;

d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- g) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- h) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- i) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- l) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- m) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni e integrazioni, in _____, via _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, sottoscritta in originale.

Luogo e data

Il Dichiarante

ALLEGATO 3 (DA INSERIRE NELLA BUSTA A)

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma.

L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolare la partecipazione.

L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data _____

ALLEGATO 4 – AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE LOTTO 1



Ministero per i beni e le attività culturali

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante “Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante “Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”;

VISTO il provvedimento 7 settembre 2010, con il quale la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha dichiarato l’interesse culturale, ai sensi del combinato disposto dagli articoli art. 10, comma primo, e 12 del d.lgs 42/04, dell’immobile denominato “*Osservatorio meteorologico di Passo Falzarego*”, sito nel comune di Cortina d’Ampezzo, provincia di Belluno, strada provinciale che conduce a Passo Falzarego snc, catastalmente distinto al C.F., foglio 75, particella 792, subb. 1 e 2; e al C.T., foglio 75, particella 792, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto ;

VISTA la nota prot. 12485 dell’8 agosto 2018, con la quale, ai sensi dell’art. 55, comma secondo, del d.lgs 42/04, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto, al Ministero per i beni e le attività culturali il rilascio dell’autorizzazione all’alienazione dell’immobile suindicato, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell’indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l’alienazione e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell’indicazione della destinazione d’uso prevista nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota del 12 febbraio 2019 prot. 1191, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell’intervenuta richiesta di autorizzazione all’alienazione dell’immobile;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. 4588 del 21 febbraio 2019, dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per l’area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell’art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04

AUTORIZZA

con deliberazione assunta 25 febbraio 2019, di cui al pertinente verbale di seduta, l’alienazione dell’immobile denominato “*Osservatorio meteorologico di Passo Falzarego*”, sito nel comune di Cortina d’Ampezzo (Belluno), come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.

Il bene alienato, ai sensi del comma 3-*sexies* del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell’art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:



Ca’ Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA tel. +39 041 3420111 fax +39 041 3420122
e-mail sr-ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it - www.veneto.beniculturali.it





Ministero per i beni e le attività culturali

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

- lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati provvedimenti restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle strutture architettoniche che caratterizzano il complesso architettonico.
Eventuali pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi dovranno essere conservati e restaurati.
Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs 42/04 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione.
- lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso dell'immobile turistico-ricettivo, residenziale e/o artigianale, coincidenti con il libero accesso al bene e all'area pertinenziale, secondo modalità ed orari prestabiliti da comunicare alla Soprintendenza di settore.
- lett. c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta* – si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione ad alienare ed il termine di cinque anni, decorrenti dalla data di trasferimento, per il loro conseguimento.

La presente autorizzazione ad alienare l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-*quinquies* dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del d.lgs 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

L'atto di trasferimento sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammessi proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 25 febbraio 2019

Il Presidente della Commissione regionale
Sostituto Supplente
(arch. Luigi GIRARDINI)



Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA tel. +39 041 3420111 fax +39 041 3420122
e-mail sr-ven@beniculturali.it - mibac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it



ALLEGATO 5 – AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE LOTTO 2



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”, come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 “Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante “Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”;

VISTO il provvedimento 28 luglio 2011, con il quale la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha verificato, ai sensi del combinato disposto dagli articoli 10, comma 1, e 12, del d.lgs n. 42/2004, la sussistenza dell’interesse culturale nell’immobile denominato “Forte Vecchio di Treporti”, sito nel comune di Cavallino Treporti, provincia di Venezia, località Lio Grando, lungomare San Felice 116, catastalmente distinto al C.T., foglio BU/36, particella A, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto di Mestre - Venezia;

VISTA la nota prot. 4463 del 18 marzo 2019, pervenuta alla Commissione regionale il 19 marzo 2019, con la quale, ai sensi dell’art. 55 del d.lgs n. 42/2004, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo il rilascio dell’autorizzazione alla alienazione dell’immobile sito nel comune di Cavallino Treporti (Venezia) di cui sopra, ora catastalmente distinto al C.T., foglio 9, particelle 614 e 615, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell’indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell’indicazione della destinazione d’uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota prot. 2662 del 28 marzo 2019, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell’intervenuta richiesta di autorizzazione all’alienazione dell’immobile;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. n. 10750 del 15 luglio 2020, qui pervenuto dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna in pari data;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell’art. 55 del più volte citato d. lgs n. 42/2004

AUTORIZZA

con deliberazione 22 luglio 2020 di cui al pertinente verbale della seduta, l’alienazione dell’immobile denominato “Forte Vecchio di Treporti”, sito nel comune di Cavallino Treporti (Venezia), come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 342012

PEC: mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-ven@beniculturali.it



Il bene alienato, ai sensi del comma 3-*sexies* del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo d. lgs n. 42/2004.

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. *lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, da attuarsi secondo le seguenti indicazioni del citato parere della Soprintendenza prot. n. 10750/2020, testualmente riportate:
 - qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo dell'edificio esistente e del verde, con i suoi andamenti del suolo caratterizzati da terrapieni, delle specie esistenti e delle eventuali sistemazioni delle aree verdi riconoscibili; in particolare dovranno essere accuratamente indagate le parti di cui non è possibile, allo stato attuale, valutare le effettive consistenze, vista la vegetazione infestante;
 - la conservazione del bene dovrà essere assicurata attraverso un'accurata, programmata e continuativa opera di manutenzione e restauro dell'ampio contesto tutelato, definito da fabbriche architettoniche, spazi scoperti, aree verdi, presenze arboree e strutture murarie affacciate sull'acqua. In generale dovrà essere conservata la connotazione identitaria militare del compendio, preservando i volumi, gli spazi, le pertinenze, le strutture e le componenti materiali (compresi macchinari o alloggiamenti di macchinari, sia pertinenti alla funzione difensiva – quali cannoni, obici ecc. – sia pertinenti ai sistemi idraulici dei fossati o del canale di collegamento con la laguna), che connotano il compendio nel complesso delle sue stratificazioni; dovranno essere recuperati i fabbricati che risultano integrati nelle antiche funzionalità, comprese le due torri telemetriche;
 - eventuali interventi non dovranno alterare le qualità spaziali interne e le volumetrie compositive visibili dall'esterno, e dovranno conservare il carattere dei fronti, caratterizzati da una misurata serie di aperture;
 - eventuali aggiunte, in particolare per quanto riguarda il recupero dei fabbricati in stato di rovina anche parziale, dovranno integrarsi con le qualità degli edifici esistenti; l'uso di componenti di più diretta matrice contemporanea è auspicabile, se compatibili dal punto di vista tecnico, tecnologico e strutturale con le parti esistenti, in un corretto inserimento architettonico e paesaggistico;
 - gli inserimenti impiantistici dovranno eseguirsi evitando scassi murari e interferenze con le strutture del compendio; impianti da energie rinnovabili potranno essere valutati solo se inseriti all'interno di progetti specifici che ne evidenzino la qualità sotto il profilo tecnologico e di dettaglio materiale;
 - le aree verdi e le alberature presenti dovranno essere sottoposte ad idonee operazioni di manutenzione periodica, di sfalcio e di irrigazione delle zone inerbite, al fine di conservarne la vitalità della vegetazione; si considera necessaria la conservazione di un'estesa area permeabile, verde e alberata;
 - saranno sottoposte a manutenzione costante le superfici acquee, e in particolare il canale di collegamento con la laguna, che assicura il ricircolo delle acque e la loro ossigenazione mediante l'escursione di marea.

Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il carattere storico o artistico dell'immobile ed escludere l'eventuale pregiudizio alla sua conservazione.

2. *lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – non sono previste modalità di fruizione pubblica, la quale sarà consentite ai sensi delle seguenti indicazioni della Soprintendenza di cui al citato parere prot. n. 10750/2020, testualmente riportate:



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3420122
PEC: mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it
PEO: sr-ven@beniculturali.it



2/3

- considerato che il fabbricato era destinato, in origine, a scopi militari, la fruizione era contingentata al solo personale militare. Successivamente il compendio è stato destinato a residenza/magazzini. Lo strumento urbanistico vigente inserisce il compendio all'interno delle "Zone di tutela di pertinenza di manufatti militari dismessi", "zone per attrezzature di interesse comune". Si ritengono comunque potenzialmente compatibili, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 20, e comunque senza escludere altre proposte, destinazioni d'uso quali zone per il tempo libero, turismo, attività culturali, gioco o sport. Si ritiene compatibile la conservazione di aree dedicate ad orto;
 - considerato l'interesse che riveste, per la collettività, il sistema difensivo della laguna di Venezia, nelle sue stratificazioni storiche, e di conseguenza la necessità di garantire la fruizione pubblica degli elementi superstiti, si ritiene che l'accesso al bene, gratuito, dovrà essere garantito almeno due giorni festivi al mese, tutti i mesi dell'anno, e almeno un giorno festivo durante le Giornate Europee del Patrimonio; nei giorni di apertura sarà garantito un orario di visita di almeno 4 ore, nella fascia oraria di luce naturale; gli orari di apertura saranno indicati mediante targa apposta all'ingresso, di dimensioni del formato A5 (circa 15x20 cm) o più grandi, apposta in un luogo che garantisca la visibilità.
3. *lett. c) – congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta:* si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta di autorizzazione ad alienare ed il termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di trasferimento per il loro conseguimento.

La presente autorizzazione ad alienare l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-*quiquies* dell'art. 55 del più volte citato d.lgs n. 42/2004, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del d. lgs n. 42/2004, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

L'atto di trasferimento sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d. lgs n. 42/2004.

Avverso il presente provvedimento è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.-

Venezia, 22 luglio 2020

Il Presidente della Commissione regionale
dott.ssa Renata CASARIN



3/3



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA - Tel. +39 041 340111 Fax 041 3420122
PEC: mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it
PEO: sr-ven@beniculturali.it