



**AVVISO PUBBLICO DI ALIENAZIONE DI IMMOBILI IN  
COMUNE DI ADRIA (RO)  
MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA  
AVVISO PUBBLICO**

(art. 10, DGRV 339 DEL 24/03/2016)

L'Azienda ULSS n. 5 Polesana, U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, con sede in Rovigo, Viale Tre Martiri n. 89, in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 389 del 18/03/2026,

**VISTI**

- la Legge Regionale Veneto n. 7/2011;
- la D.G.R. Veneto n. 339 del 24/03/2016;
- la D.G.R. Veneto n. 1754 del 01/12/2015, come richiamata nei successivi Piani di valorizzazione e alienazione regionali;

**RENDE NOTO**

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione del seguente bene immobile di proprietà aziendale tramite trattativa privata preceduta da avviso pubblico ai sensi dell' art. 10 della DGRV 339 del 24/03/2016).

**1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ALIENAZIONE**

L'oggetto della vendita è costituito da immobile ubicato nel Comune di Adria, consistente in fabbricato come meglio descritto in seguito.

Il bene oggetto di alienazione sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come è posseduto dalla Azienda ULSS 5 Polesana, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

ULSS 5 Polesana garantisce la proprietà dei beni oggetto di alienazione, la legittima provenienza e la libertà degli stessi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

Trattasi di un immobile di tipo residenziale, ubicato in Comune di Adria via Bettola n. 15. Il fabbricato risale agli anni '40 e versa in precario stato manutentivo con finiture datate e scadenti. Il fabbricato è ubicato nel centro abitato del Comune di Adria in Via Bettola, 15 all'interno di un lotto di terreno di forma trapezoidale della superficie di 110 mq.; l'edificio si sviluppa su un solo piano fuori terra, ha struttura portante in mattoni, copertura a falde in coppi ed occupa una superficie in pianta di 80 mq. Lo stato generale di conservazione del fabbricato è molto modesto come il grado di finitura anche in relazione all'età del medesimo carente della dotazione impiantistica (impianto igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico) in quanto nel tempo non sono stati effettuati interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti. Il fabbricato risulta ubicato in zona "A" - Centro Storico del P.R.G. del Comune di Adria all'interno della quale sono compresi gli agglomerati urbani o rurali di più antica formazione e che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

L'immobile con destinazione d'uso "residenziale" attualmente risulta dismesso e non più utilizzato da oltre un decennio.

Con la nota prot. n. 51289 del 23/05/2023 l'Azienda ULSS 5 Polesana ha trasmesso ai competenti uffici regionali la richiesta di autorizzazione alla alienazione mediante vendita pubblica di alcuni beni non strumentali di proprietà ULSS, posti nel Comune di Adria tra i quali il fabbricato di Via Bettola, 15 foglio AD/44 mappale 212 sub 1, giusta delibera del Direttore Generale n. 596 del 17/05/2023 con la quale il Direttore Generale confermava che il bene immobile in questione afferisce al patrimonio disponibile dell'Azienda in quanto non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Azienda ULSS 5 Polesana. La Regione del Veneto con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1509 del 16/12/2024 ha autorizzato l'Azienda ULSS 5 Polesana a procedere alla alienazione del fabbricato in oggetto in quanto non utilizzato a fini istituzionali.

In seguito ad accesso agli atti del 25/02/2025 eseguito dal Geom. F. Tivelli, non sono stati rilevati titoli autorizzativi relativi al fabbricato in quanto la costruzione risulta precedente all'anno 1942.

In seguito ad affidamento incarico 18629 del 24/02/2025, con tipo mappale protocollo 2025/26820 del 16/05/2025 e successiva denuncia di variazione RO0026924 del 16/05/2025 si è provveduto all'adeguamento delle planimetrie catastali.

Maggiori elementi sulle caratteristiche degli immobili potranno essere reperiti consultando le perizie di stima disponibili presso gli uffici dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali di Rovigo in Viale Tre Martiri 89.

Qualora gli interessati volessero effettuare un sopralluogo presso i beni immobili sopra elencati e/o richiedere la consultazione della perizia di stima, potranno rivolgersi all'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali ai seguenti recapiti: tel. 0426 940541, email: ufftec.cs@aulss5.veneto.it.

Attualmente il bene risulta catastalmente censito come segue:

Comune	Catasto	Sez. Urb.	Fg	Mapp	Sub	Consistenza	Categoria
ADRIA	FABBRICA TI	AD	44	212	1 2	4,5	A/4 cl 4

## 2 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

<b>Importo a base di vendita: € 22.000,00 (ventiduemila/00)</b>
---

**Il bene oggetto di alienazione sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come è posseduto da ULSS 5 Polesana, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.**

ULSS 5 Polesana garantisce la proprietà dei beni oggetto di alienazione, la legittima provenienza e la libertà degli stessi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

**In ordine alla destinazione ed alla regolarità urbanistica dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico della Amministrazione. Gli interessati dovranno, pertanto, assumere le relative informazioni, direttamente presso gli uffici competenti delle Amministrazioni Comunali ove insiste il bene immobile oggetto del presente avviso di procedura pubblica.**

**ULSS 5 Polesana dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione e/o 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 all'esito della aggiudicazione.**

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Ente proprietario rispetto agli immobili compravenduti.

In caso di vendita di immobile locato/concesso a terzi sono a carico dell'acquirente, ove tenuto a rispettare la locazione/concessione a terzi, i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso e relativamente a tutti i diritti e oneri ivi contemplati comprese eventuali indennità di avviamento.

Qualunque responsabilità dell'Azienda è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza riscontrabile, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

**Rispondendo al presente Avviso si dichiara espressamente di accettare tale condizione, rinunciando a qualsivoglia pretesa presente e futura sia per il fatto di avere presentato offerta e sia per effetto della mancata vendita.**

La certificazione APE dovrà essere prodotta a cura e spese dell'acquirente prima della stipula dell'atto di compravendita.

### **3 - SCELTA DEL CONTRAENTE**

La vendita avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica semplificata, al fine di garantire adeguati principi di trasparenza, pubblicità e concorrenza, a cui potrà partecipare chiunque sia in pieno possesso della capacità di agire ad obbligarsi secondo le modalità del presente avviso.

**L'indizione e l'esperimento della procedura pubblica non vincolano ad alcun titolo ULSS 5 Polesana alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. In tal caso l'aggiudicatario non potrà avanzare, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria.**

#### **4 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTI DA ALLEGARE**

Alla procedura, a pena di esclusione, i soggetti interessati dovranno allegare in busta chiusa:

- a) istanza di partecipazione (ALLEGATO 1);
- b) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALLEGATO 2), compilata in ogni sua parte, a pena di esclusione, e debitamente sottoscritta, dovrà essere 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 DPR 445/2000, e dovrà contenere in particolare:
  - dichiarazione che il concorrente è a conoscenza di tutti i vincoli dai quali l'immobile oggetto di alienazione risulta gravato;
  - dichiarazione che il concorrente ha avuto cognizione delle condizioni contenute nell'avviso, accettandone il contenuto;
  - dichiarazione del concorrente di esonerare da ogni responsabilità l' ULSS 5 Polesana per fatti non riconducibili all'Ente;
  - dichiarazione del concorrente di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
  - dichiarazione che il concorrente non ha riportato condanne penali e che non risulta essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e misure di prevenzione iscritte nel casellario giudiziario ai sensi della vigente normativa;
  - dichiarazione che non ricorrono, nei confronti del concorrente, cause che determinino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che tale incapacità non riguardi anche amministratori e/o soci muniti di poteri di rappresentanza;
  - dichiarazione che il concorrente è consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dalla ULSS 5 Polesana ai sensi dell'art. 1456 del c.c.;
  - dichiarazione che il concorrente risulta informato che, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento in essere;
  - dichiarazione di elezione di domicilio.
- c) l'eventuale procura in originale o in copia conforme;
- d) offerta economica (ALLEGATO 3);
- e) deposito cauzionale di cui all'articolo 7 del presente avviso.

Il plico deve recare all'esterno (o nell'oggetto in caso di consegna via pec) l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

“C/A/ UOC SERVIZI TECNICI E PATRIMONIALI - PROCEDURA PER ALIENAZIONE IMMOBILE IN COMUNE DI ADRIA VIA BETTOLA 15”.

#### **5 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Il plico così formato dovrà essere trasmesso, a pena di esclusione, alla ULSS 5 Polesana – viale Tre Martiri n. 89, 45030 Rovigo, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 08/05/2026, mediante una delle seguenti modalità:

- raccomandata A/R a mezzo del Servizio Postale;
- PEC all'indirizzo [protocollo.aulss5@pecveneto.it](mailto:protocollo.aulss5@pecveneto.it)

Il recapito del plico, anche inviato a mezzo raccomandata A/R, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche per cause di forza maggiore, non giungesse a destinazione in tempo utile. Non saranno, quindi, in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente. Tali plichi non verranno aperti, verranno considerati come non consegnati ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

## 6 - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile. La stessa è vincolante per l'offerente per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la sua presentazione.

Il prezzo assunto a base di vendita corrisponde al valore di stima del bene oggetto di alienazione, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1°, della Legge 24.12.1908, n. 783, ed è fissato in € 22.000,00. (euro ventiduemila/zerocentesimi), tasse ed oneri di compravendita esclusi, secondo il valore della perizia di congruità redatta dall' Ing. Renzo Mantovani che verrà messa a disposizione dei soggetti interessati alla partecipazione.

### **Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento sul prezzo posto a base di gara.**

L'apertura delle buste contenente le offerte si terrà in seduta pubblica, alle ore 10.00 del giorno 12/05/2026 presso la sede amministrativa della ULSS 5 Polesana, UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali, viale Tre Martiri n. 89, Rovigo

La gara sarà esperita anche qualora fosse presentata una sola offerta, purché la stessa risulti essere superiore al prezzo base di alienazione.

In caso di parità delle offerte, qualora alla seduta di apertura delle offerte siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare immediatamente una sostitutiva offerta in aumento, compilando uno stampato fornito dall'Ente da inserirsi in una busta parimenti fornita dall'Ente che dovrà essere restituita all'Ente debitamente chiusa. Gli interessati dovranno presentare le eventuali nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora in sede di seduta pubblica manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno effettuato la stessa migliore offerta, a tutti i ridetti soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine, comunque non superiore a 10 giorni, fissato dalla Regione. Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure descritte nel presente paragrafo.

**L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del soggetto che avrà presentato la migliore offerta secondo le modalità sopra indicate.**

## **7 - CAUZIONI**

Secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 783/1908 nonché dall'art. 30 del R.D. 454/1909 e dalla DGR 2118/2012, i concorrenti invitati alla licitazione privata, a pena di esclusione dalla gara, dovranno, effettuare, contestualmente alla presentazione dell'offerta economica, a titolo di garanzia, un deposito infruttifero, pari al 5% dell'importo a base di vendita e quindi ammontante ad € 1.100,00 (millecento euro/zerocentesimi).

Tale deposito dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'ULSS 5 Polesana, per l'importo di sopra indicato per l'unità immobiliare in vendita, qualora il plico venga recapitato per raccomandata A/R;
- presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte e che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore, la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'azienda, qualora il plico venga presentato mezzo pec.

La presentazione di cauzione, fideiussione o polizza di importo inferiore a quello richiesto o non aventi le caratteristiche richieste sarà causa di esclusione dalla gara.

La cauzione o la fideiussione/polizza saranno restituite ai soggetti offerenti non aggiudicatari entro sette giorni dalla richiesta di restituzione presentata all'Amministrazione, ovvero, d'ufficio, entro 30 giorni dalla effettuazione dell'aggiudicazione.

**Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per la ULSS 5 Polesana solo dopo l'approvazione degli atti relativi alla procedura di alienazione.**

## **8 - PAGAMENTI E PENALITÀ**

Il pagamento del prezzo di vendita, detratto l'importo già versato dall'acquirente a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della comunicazione di approvazione degli atti di gara e di aggiudicazione dell'immobile posto a base d'asta e, in ogni caso, non oltre la data di stipula del contratto di compravendita.

Il versamento dovrà essere eseguito a favore dell'Azienda ULSS 5 Polesana mediante pagamento dell'apposito avviso PagoPA, emesso dalla stessa ULSS 5 Polesana e trasmesso unitamente alla comunicazione di approvazione degli atti sopra richiamati.

**Tutte le spese, di registrazione e contrattuali, inerenti alla vendita ed alla consegna del bene saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.**

In difetto del pagamento del prezzo o del versamento delle spese, come sopra specificate ovvero della

stipulazione del contratto entro il termine previsto, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale a titolo di penalità salvo i maggiori danni.

## 9 – CONTRATTO

Il Contratto di vendita di beni immobili di proprietà Salvo diversa determinazione, verrà rogato da Notaio scelto dalla ULSS 5 Polesana

Il Contratto dovrà essere stipulato entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva; Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nei termini di cui al paragrafo 2, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Ente proprietario tratterà la caparra versata dall'interessato.

I termini indicati al paragrafo 2 potranno essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

**Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.**

## 10 - PRELAZIONE LEGALE

1. E' riconosciuto il diritto di prelazione, laddove ne siano titolari per previsione normativa o contrattuale, a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione stipulati con l'Ente proprietario o con Enti strumentali allo stesso, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati per ragioni addebitabili all'Ente proprietario, sempre che gli interessati siano in regola con i pagamenti dovuti all'Ente proprietario o agli Enti strumentali dello stesso al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta di vendita è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione (quali risultante all'esito di procedura ad evidenza pubblica nel cui avviso sarà data evidenza dell'esistenza del diritto di prelazione nell'osservanza delle disposizioni contenute nel Capo II) e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai paragrafi precedenti, da esercitarsi entro sessanta giorni dalla sua notifica fermo restando che l'accettazione, per essere considerata valida ed efficace, deve essere accompagnata dal versamento all'Ente proprietario, nelle modalità dallo stesso indicate in sede di offerta di vendita e sempre entro il termine di sessanta giorni dalla notifica della ridetta offerta di vendita, di una somma pari al 20% del prezzo a titolo di anticipazione.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della somma dovuta a titolo di anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente provvedimento per beneficiare del diritto di prelazione dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

## 11 - PUBBLICAZIONE

L'avviso pubblico, con i relativi allegati, sono pubblicati e scaricabili dal sito ufficiale della ULSS 5 Polesana nella sezione "Albo pretorio".

L'avviso sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, all'Albo Pretorio del Comune dove il bene è ubicato, sul sito internet della Amministrazione Regionale e sul sito internet dell'Ente proprietario.

## **12 – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione dell'avviso di gara mediante procedura pubblica qui disciplinato, si farà riferimento al Foro di Venezia.

## **13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è il responsabile della UOS "Progettazione e gestione di strutture e impianti" afferente alla UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali.

## **14 – TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI**

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti saranno trattati dalla ULSS 5 Polesana per le finalità connesse all'espletamento della procedura di alienazione e la necessaria stipula del contratto di vendita.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla legge.

Titolare del trattamento dei dati è il Direttore Generale della ULSS 5 Polesana.

## **15 - INFORMAZIONI VARIE**

La documentazione amministrativa relativa all'immobile oggetto del presente avviso potrà essere visionata, con i limiti di legge, presso la U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, viale Tre Martiri n. 89, Rovigo.

Per prendere visione della documentazione agli atti d'ufficio, nonché per ulteriori informazioni è necessario contattare, preventivamente, la UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali della ULSS 5 Polesana ai seguenti numeri telefonici tel. 0425393940 - 0425393826, e-mail [ufftec.cs@aulss5.veneto.it](mailto:ufftec.cs@aulss5.veneto.it).

## **ALLEGATI**

- ALLEGATO 1: Istanza di partecipazione
- ALLEGATO 2: Dichiarazione sostitutiva
- ALLEGATO 3: Proposta di acquisto
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale