

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

Con provvedimento della Giunta Regionale del Veneto DGR 990 del 30/08/2024 in esecuzione all'art.48 della Legge Regionale n. 39/2017, Ater di Verona è stata autorizzata all'alienazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni in materia ex artt 2 e 48 della Legge Regionale 39/2017 e artt. da 66 a 88 del R.D. 23/05/1924 n. 827 nonché in esecuzione alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.17485 del 26/09/2024, n. 17628 del 19/09/2025 e n.17707 del 10/03/2026 Ater di Verona intende, pertanto, dare corso alla vendita, mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, del seguente alloggio di edilizia residenziale pubblica di sua proprietà, affitto e per il quale, nel primo esperimento di Asta Pubblica del 05 febbraio 2026 non sono pervenute offerte:

- 1) Comune di VERONA via del Minatore 5 sc. I int. 1 (fg. 167 mn. 135 sub.1 e mn.76 subb.100-42) mq.172,95 €. 337.000,00 (trecentotrentasettemila/00) così composto: al piano terra ingresso, cucina, soggiorno, sala, 3 camere, 1 bagno e cantina al piano interrato, giardino esclusivo. Al piano terra il posto auto. Riscaldamento autonomo, regime area in proprietà, anno di costruzione 1953.**

L'immobile posto in vendita ha una superficie complessiva inferiore a mq. 1.000 (mille), e lo stesso – ai fini della rispettiva classificazione energetica prevista dalla normativa in vigore - è collocabili nella classe G (cui corrisponde un rendimento energetico “scarso”) i cui costi per la loro gestione energetica sono “alti”.

L'asta si terrà presso la sede dell'A.T.E.R. della Provincia di Verona in Piazza Pozza 1/c-e 37123 Verona, **nel giorno 29/10/2026 con inizio alle ore 9.00 con presentazione delle offerte entro le ore 12.00 del giorno 27/10/2026.**

La mancata presentazione entro l'ora ed il giorno indicato costituisce causa di esclusione dalla procedura di asta.

La tipologia di gara, le modalità di partecipazione e l'immobile destinato alla vendita è disciplinato dal presente avviso.

Requisiti di partecipazione

Possono partecipare all'asta tutti coloro che sono interessati esclusi:

- nel caso di persona fisica
 - ✓ coloro nei confronti dei quali sia stato assunto provvedimento che comporta il “*divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione*”, di cui all'art. 9, 2° comma, lett. c), di cui al D. Lgs. 8.06.2001, n° 231, come successivamente integrato e/o modificato;
 - ✓ coloro nei confronti dei quali sia stata pronunciata sentenza, anche non definitiva, che possa comportare l'applicazione di tale misura interdittiva;
 - ✓ coloro nei confronti dei quali, per qualsiasi ragione o titolo, sia pendente controversia – anche stragiudiziale – o debito pendente con l'ATER di Verona;

- ✓ chi rientra tra i soggetti indicati nell'art. 1471 del codice civile, né direttamente né per interposta persona;
- ✓ coloro nei confronti dei quali siano in corso provvedimenti per i quali sia stato adottato, dagli Organi Giurisdizionali competenti, alcuno dei provvedimenti previsti dalla legislazione vigente in materia fallimentare e che non risulta pendente alcun procedimento giurisdizionale preordinato alla loro adozione;
- ✓ di essere in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e/o spese condominiali in caso di assegnatari di alloggi di proprietà di Ater Verona;
- ✓ di essere a conoscenza che ATER di Verona ha adottato ed attua un modello di organizzazione gestione e controllo ex d.lgs. 231/2001 con relativo codice etico che dichiara di aver letto e di aver compreso, mediante consultazione nell'apposita sezione amministrazione trasparente. Di aderire ai principi del predetto modello, nonché ai suoi allegati, e si impegna a rispettarne i contenuti. E' a conoscenza che la violazione delle regole ivi previste comporta grave inadempimento ed è causa di risoluzione del contratto.

- nel caso di persona giuridica

- ✓ nei confronti dell'operatore economico concorrente non ricorrono le cause ostative di cui alla legge 159/2011 e s.m.i. e che tali circostanze non ricorrono neppure nei confronti delle persone degli altri legali rappresentanti nonché (per le società di capitali) degli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione;
- ✓ di non essere incorso in cause o condanne che, ai sensi di legge, comportino l'impossibilità a contrattare o che ne limitino le capacità giuridiche e che tali circostanze non si sono verificate neppure per gli altri amministratori o soci;
- ✓ che l'operatore economico non sia incorso nell'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, del D.Lgs. 231/01;
- ✓ che nei confronti dell'operatore economico concorrente non ricorrano cause ostative di cui alla legge 159/2011 e s.m.i. e che tali circostanze non ricorrono neppure nei confronti delle persone degli altri legali rappresentanti nonché (per le società di capitali) degli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione;
- ✓ che l'operatore economico non abbia liti pendenti, in sede giudiziaria o stragiudiziale, nei confronti di Ater di Verona;
- ✓ l'operatore economico non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coattiva, di concordato preventivo né sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- ✓ chi rientra tra i soggetti indicati nell'art. 1471 del codice civile, né direttamente né per interposta persona;
- ✓ l'operatore economico non si trovi nelle condizioni di cui all'art. 68 del RD n. 827/1924 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali);
- ✓ di essere a conoscenza che ATER di Verona ha adottato ed attua un modello di organizzazione gestione e controllo ex d.lgs. 231/2001 con relativo codice etico che dichiara di aver letto e di aver compreso, mediante consultazione nell'apposita sezione amministrazione trasparente. Di aderire ai principi del predetto modello, nonché ai suoi allegati, e si impegna a rispettarne i contenuti. E' a conoscenza che la violazione delle regole ivi previste comporta grave inadempimento ed è causa di risoluzione del contratto.

Prezzo degli immobili in Asta

Come previsto dall'art. 48 della Legge Regionale n. 39/2017 l'alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo a base d'asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.

Il prezzo base di cessione degli alloggi è stato stabilito con delibera del Consiglio di Amministrazione n.17628 del 19/09/2025.

Con riferimento al prezzo base così determinato dovranno essere presentate **offerte libere in aumento**.

Tutte le spese inerenti alla compravendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni atto è soggetto **all'Imposta sul valore aggiunto (IVA)**. L'acquirente dovrà inoltre rimborsare all'ATER le spese tecnico-amministrative quantificate per ogni unità immobiliare e sue pertinenze in €. 1.350,00 oltre IVA come specificate al punto "Condizioni generali di vendita".

Condizioni e stato degli immobili

Gli immobili sono liberi da persone e cose, sono posti in vendita a corpo, con tutte le azioni, ragioni, servitù attive e passive e diritti inerenti, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, anche relativamente alla eventuale non conformità degli impianti, di cui D.M. 22/01/2008 n. 37, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive, continue e discontinue eventualmente esistenti, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere. Quanto sopra deve essere espressamente accettato senza riserva alcuna da parte dell'acquirente, che esonera l'A.T.E.R. da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti anche se non conformi a legge e **con espressa esclusione dalla garanzia per vizi occulti**.

La sottoscrizione **dell'istanza comporta l'espressa conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile**. Con la presentazione dell'offerta di acquisto l'offerente dichiara di ben conoscere ed accettare tale circostanza e di non aver nulla a pretendere dall'Azienda venditrice e a rinunciare a qualunque azione per risoluzione, risarcimento del danno, diminuzione di prezzo o eccezione di inadempimento.

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie già deliberate relative all'anno di gestione in corso e a quello precedente graveranno sulla parte acquirente, la quale rinuncia all'azione di regresso nei confronti del venditore. Nel caso l'amministratore agisca nei confronti della parte venditrice per il pagamento delle predette spese, la parte si impegna a rimborsare il venditore delle somme pagate.

Non si farà luogo ad azione di lesione per aumento o diminuzione del prezzo di vendita, per qualunque errore materiale nella descrizione dell'immobile trasferito o per qualunque altra differenza, essendo l'immobile stesso ben noto nel suo complesso e valore alla parte acquirente.

Modalità di partecipazione all'asta

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire, entro e non oltre la data di scadenza del bando, la loro offerta all'A.T.E.R. della Provincia di Verona - Piazza Pozza 1/c-e 37123 Verona, relativamente ad ogni singolo immobile:

- a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno (farà fede il timbro dell'ufficio Postale di partenza)
- consegna a mano in orario di Ufficio (in tal caso sarà rilasciata ricevuta dall'Ufficio Protocollo dell'Azienda).

Il plico deve essere opportunamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dai concorrenti e recare all'esterno oltre alla denominazione e all'indirizzo del mittente la seguente dicitura: "*Offerta asta del giorno _____ immobile n. _____ in comune di _____ Via _____*",
pena l'esclusione;

I plichi che perverranno in ritardo rispetto al termine fissato non saranno tenuti in considerazione anche se sostitutivi o aggiuntivi di ogni altra comunicazione.

Il recapito del plico è ad esclusivo carico del mittente.

I plichi presentati non possono essere ritirati dopo l'inizio delle operazioni di gara.

Non è ammesso il deposito di più offerte per uno stesso immobile.

Si ricorda che, principio di carattere generale, qualora il giorno di scadenza sia festivo, la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente festivo.

Gli uffici sono aperti al pubblico nei seguenti orari: lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8.30 alle ore 11.30 e il mercoledì dalle ore 14.30 alle ore 16.30.

Documentazione relativa alla gara

Il plico dovrà contenere la **Busta "A"** con la documentazione amministrativa e la **Busta "B"** con l'offerta economica.

La Busta "A" - documentazione amministrativa, recante all'esterno la dicitura "busta A", deve contenere:

1. Ricevuta in originale del **deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% dell'importo di base d'asta indicato nell'elenco**; il deposito cauzionale può essere effettuato in uno dei seguenti modi, ove, in tutti i casi, per l'aggiudicatario tale somma sarà considerata acconto sul prezzo di acquisto:
 - **mediante "assegno circolare" non trasferibile intestato "ATER di Verona"**; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno circolare verrà restituito immediatamente dopo l'apertura delle buste.
 - mediante fidejussione assicurativa o bancaria rilasciata da soggetti a ciò autorizzati o rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del d.l.gs.n. 385/1993; la fideiussione deve avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di espletamento dell'asta, con previsione di rinnovo automatico alla scadenza fino al formale svincolo in forma scritta da parte dell'A.T.E.R. di Verona. La fideiussione deve, inoltre, espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'A.T.E.R. di Verona e che, in caso di aggiudicazione, la fideiussione sarà considerata acconto sul prezzo di acquisto dell'immobile. Ai concorrenti non aggiudicatari la fidejussione verrà svincolata entro 15 giorni dall'esperimento dell'asta.
- **nel caso di persone fisiche:**
2. istanza di ammissione all'asta, redatta in lingua italiana, resa su carta libera utilizzando preferibilmente il modulo di autodichiarazione predisposto dall'Azienda di cui all' **"allegato A – persone fisiche"** ovvero contenente tutte le dichiarazioni in esso riportate. Tale dichiarazione dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, accompagnata da fotocopia di documento valido di identità.
- 2.1 (eventuale) procura autentica e speciale, nel caso in cui l'offerta venga fatta per procura. In tal caso la procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.
- 2.2. la piena accettazione del contenuto del presente bando, **pena l'esclusione dalla gara stessa**;
- 2.3. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi degli art. 38 e 47 del DPR n° 45/2000 come da fac simile predisposto dall'Azienda **"Allegato C"** circa la presenza o assenza di vincoli di coniugio, parentela, affinità resa ai sensi dell'art. 1 comma 9 lettera E della Legge n° 190/2012.

2.4. informativa ex art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 –“GDPR”) in materia di protezione dei dati personali debitamente datata e sottoscritta “**Allegato B**”.

- **nel caso di persona giuridica:**

3. istanza di istanza di ammissione all’asta, redatta in lingua italiana, resa su carta libera utilizzando preferibilmente il modulo di autodichiarazione predisposto dall’Azienda di cui al “**allegato A - persone giuridiche**” - ovvero contenente tutte le dichiarazioni in esso riportate. Tale dichiarazione dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta da parte del legale rappresentante/procuratore dell’operatore economico, accompagnata da fotocopia di documento valido di identità;

3.1 la piena accettazione del contenuto del presente bando, **pena l’esclusione dalla gara stessa;**

3.2 dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà resa ai sensi degli art. 38 e 47 del DPR n° 45/2000 come da fac simile predisposto dall’Azienda “**Allegato C**” circa la presenza o assenza di vincoli di coniugio, parentela, affinità resa ai sensi dell’art. 1 comma 9 lettera E della Legge n° 190/2012.

3.3. informativa ex art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 –“GDPR”) in materia di protezione dei dati personali debitamente datata e sottoscritta “**Allegato B**”.

La mancanza anche di un solo documento sopra indicato comporterà l’esclusione dall’Asta.

La Busta “B” - offerta economica recante all'esterno la dicitura “busta B”, deve contenere l'offerta economica, redatta in lingua italiana, su carta regolarizzata ai fini dell'imposta sul bollo (marca amm.va da € 16,00) di importo superiore al prezzo a base d’asta. **L’offerta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile del concorrente (o suo procuratore) o dal legale rappresentante** pena l’esclusione utilizzando, preferibilmente, il modulo predisposto dall’A.T.E.R. e denominato “**Offerta economica**”. L’ammontare del prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere; in caso di disparità sarà tenuta valida l’offerta più vantaggiosa per l’Azienda. Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d’asta, indeterminate, condizionate, cumulative.

Nel caso di offerte finali uguali, si procederà ai sensi dell’art. 77 del R.D. n. 827/1924; è pertanto, opportuna la presenza dei concorrenti o loro procuratori speciali muniti di procura o la cui procura sia nel plico di offerta; in assenza di tutti i concorrenti che hanno presentato la migliore offerta uguale, si procederà mediante sorteggio.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di un’unica offerta valida, ai sensi di quanto disposto all’art. 65 p. 10 del R.D. 827/1924.

Se non perverranno offerte l’asta verrà dichiarata deserta.

Cause di esclusione: la mancanza anche di uno solo dei documenti della Busta A, la mancanza della sottoscrizione degli atti, la mancanza della cauzione provvisoria, la mancanza della piena accettazione del contenuto del presente bando, la mancanza sul plico delle generalità e del domicilio dell’offerente nonché dell’immobile per cui si partecipa.

Modalità di esperimento dell’Asta

Alle operazioni d’asta provvederà una commissione a ciò preposta, presieduta dal Direttore o in sua assenza o impedimento da un incaricato o delegato in seduta pubblica che procederà alla:

- a) verifica dell’integrità e della regolarità dei plichi pervenuti entro il termine di cui al presente avviso;
- b) apertura dei plichi pervenuti entro il termine prescritto e verifica della presenza delle buste A e B;
- c) verifica della documentazione amministrativa contenuta nella busta A ai fini dell’ammissione o esclusione dei concorrenti all’asta.

Per i concorrenti ammessi il presidente della commissione procederà all'apertura della busta B ed alla lettura ad alta voce del prezzo offerto.

L'aggiudicazione provvisoria avrà luogo a favore di colui che avrà offerto il prezzo più elevato in unica soluzione. In questa sede, altresì, si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio. La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o giorno successivo.

Condizioni generali di vendita

L'aggiudicazione è vincolante per l'aggiudicatario a tutti gli effetti di legge per 90 (novanta) giorni consecutivi dalla data di esperimento dell'asta, mentre diventerà definitiva per l'Azienda dopo l'approvazione dell'esito dell'asta e del prezzo di vendita da parte del Consiglio di Amministrazione.

Il prezzo offerto dall'aggiudicatario dovrà essere pagato interamente entro la data di sottoscrizione del rogito definitivo per il passaggio di proprietà dell'immobile, che dovrà avvenire entro il termine massimo di giorni 60 (sessanta) dal ricevimento della comunicazione di avvenuta approvazione dell'esito dell'asta da parte dell'Azienda.

In caso di rinuncia o inadempimento di qualsiasi natura e specie da parte dell'aggiudicatario vincitore dell'asta, nonché di false dichiarazioni in merito alla titolarità o accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, il deposito cauzionale di cui sopra sarà trattenuto dall'Azienda a titolo di risarcimento danni.

Ove l'aggiudicatario venga, per qualsiasi motivo a decadere dall'aggiudicazione o rinunci l'Azienda si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione al secondo classificato, salvo ritenga più conveniente esperire una nuova asta.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese tecnico – amministrative pari a € 1.000,00+IVA (euro mille/00), oltre alle spese, imposte, tasse e diritti di segreteria e le spese di pubblicità il cui importo ammonta ad € 350,00 + IVA (euro trecentocinquanta) per unità immobiliare e relative pertinenze.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese notarili di stipulazione del contratto di compravendita.

L'Azienda per la stipula dell'atto di compravendita eserciterà l'opzione dell'imposizione dell'IVA ai sensi dell'art.10 commi 8-bis del D.P.R. 26 Ottobre 1972 n.633, come modificato dall'art. 57 del D.L. 24 gennaio 2012 n.1.

L'Azienda si riserva la facoltà insindacabile di prorogare i termini di scadenza dell'avviso pubblico, ovvero di disporre la revoca previa debita pubblicazione con le medesime modalità dell'avviso d'asta, nonché di non procedere all'aggiudicazione qualora sussistano ragioni prevalenti di pubblico interesse in tal senso.

Ai sensi dell'art. 8 della legge n. 241/1990 e s.m.i. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è il dott. Stefano Malesani.

Disposizioni varie

L'alloggio sarà aperto per la visita **su appuntamento** da fissare con il personale dell'Ufficio Patrimonio – Vendite nei giorni:

ALLOGGIO	Indirizzo	GIORNO VISITA	ORA
Comune di VERONA	via del Minatore 5 sc.I int.1	27/08/2026	dalle ore 9.30 alle ore 10.30
		09/09/2026	dalle ore 14.30 alle ore 15.30
		23/09/2026	dalle ore 9.30 alle ore 10.30
		07/10/2026	dalle ore 14.30 alle ore 15.30

Informazioni e fissazione appuntamento per la visita agli immobili possono essere richieste all'Ufficio Patrimonio-Vendite dell'Azienda ai numeri telefonici 0458062472 - 0458062415 - 0458062416 oppure comunicare ai seguenti indirizzi mail: vendite@ater.vr.it

Codice Etico – MOG 231/01 e Privacy

ATER di Verona ha adottato ed attua un modello di organizzazione gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 con relativo codice etico, consultabile nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale -www.ater.vr.it

La violazione delle regole ivi previste comporta grave inadempimento ed è causa di risoluzione del contratto.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 –“GDPR”).

Per questa A.T.E.R.: titolare del trattamento dei dati è l'A.T.E.R. di Verona; incaricati del trattamento dei dati sono i dipendenti A.T.E.R. nel rispetto e limiti delle singole competenze. I predetti signori sono tutti domiciliati presso l'A.T.E.R. di Verona, in Verona, Piazza Pozza 1/c-e.

Il presente avviso d'asta, completo dei moduli per presentare l'offerta è pubblicato all'Albo Pretorio dei comuni ove hanno sede gli immobili, all'Albo della sede dell'A.T.E.R. e sul sito www.ater.vr.it ed in estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Il Responsabile del Procedimento
(dott. Stefano Malesani)

IL DIRETTORE
(ing. Franco Falcieri)