
Insula

Insula spa braccio operativo
del Comune di Venezia
per la manutenzione urbana,
le infrastrutture e l'edilizia

Avviso per manifestazione di interesse
a progetti e/o iniziative di valorizzazione
di immobile di proprietà di Insula spa
denominato palazzo Ziani

giugno 2012

Insula spa con sede legale in Venezia, Santa Croce 505, codice fiscale e partita Iva 02997010273, intende avviare una procedura non vincolante (di seguito anche “procedura”) a scopo ricognitivo finalizzata a verificare l’interesse di persone fisiche e/o giuridiche alla realizzazione di progetti di valorizzazione, anche in partnership, che includano anche l’acquisto, la locazione e/o altri strumenti giuridici ed economico-finanziari di valorizzazione (di seguito per brevità anche “progetto”), dell’immobile denominato palazzo Ziani, di sua proprietà, sito in Venezia, San Marco 4934 (di seguito per brevità anche “immobile”).

Descrizione dell’immobile

Il palazzo è ubicato a Venezia nel sestiere di San Marco, al civico 4934, vi si accede dal ponte privato che attraversa il rio dei Bareteri e poggia di fronte al sottoportico delle Acque, praticamente nel centro della città storica a fianco delle Mercerie in prossimità di piazza San Marco. Vi si può accedere anche da calle Erizzo 563, attraverso una corte interna utilizzata anche da proprietà di terzi.

Il bene è costituito da tre piani fuori terra e ha una superficie commerciale complessiva di 1.643,45 mq.

L’immobile, in buone condizioni sia statiche, sia manutentive, è costruito con materiali tradizionali, le strutture portanti sono in muratura, i solai sono in legno con pavimenti alla veneziana e marmi.

I locali del piano terra, dall’entrata ponte, hanno un’altezza massima di 2,24 m e sono costituiti da servizi, magazzini, spogliatoi e archivio, oltre ai saloni di ingresso e a una piccola corte privata. Il piano terra è servito anche da due porte d’acqua che prospettano su rio dei Baretteri. I piani superiori sono destinati a uffici, la copertura è in coppi.

L’immobile è dotato di tutti gli impianti di comfort compreso il raffreddamento dell’aria e gli impianti di connessione alle reti, i servizi sono ben distribuiti, le finiture sono all’altezza del contesto. Le stanze del terzo piano sono finemente decorate con affreschi di stile neoclassico.

L’attuale palazzo è il risultato di addizioni di più edifici, il primo intervento forte di unificazione risale alla seconda metà del Seicento. Il palazzo subisce un secondo e un terzo intervento in epoca napoleonica e durante la prima dominazione austriaca.

La sua posizione centrale lo interconnette al cuore affaristico del centro storico: è in prossimità dei principali percorsi turistici da Rialto verso San Marco e dei principali punti di approdo dei mezzi pubblici su acqua.

Il palazzo è attualmente concesso in locazione con contratto stipulato in data 27 aprile 2012, per anni 6 (sei) rinnovabili tacitamente, alla società Venis spa. Il canone di locazione è stato fissato in euro 310.000 più Iva annui. Ai sensi dell’art. 38 della legge 392 del 27/7/1978, il bene di cui al presente bando può essere oggetto di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

La documentazione relativa all’immobile è reperibile nel sito www.insula.it e nel sito www.comune.venezia.it.

Estremi catastali

L’immobile è censito al CEU alla sezione di Venezia, foglio 15, mappali 1138 sub 1 + 1150 sub. 4 – zona censuaria 1 - Cat. A/10 - cl. 7 – vani 28,5 – RCL 24.414,44 euro e mappale 1138 sub 17 – zona censuaria 1 – Cat. A/10 – cl. 6 vani 13 – RCL 9.683,52 euro.

Situazione rispetto alla normativa urbanistica vigente

La Vprg per la città antica classifica l’immobile di tipo “C” di cui all’art. 5 – unità edilizie di base residenziale pre-ottocentesche, per le quali, ferme le prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche, prevede che le destinazioni d’uso compatibili siano:

1) a tutti i piani: **abitazioni collettive, uffici direzionali, uffici privati, musei, sedi espositive, bibliote-**

che, archivi, attrezzature associative;

2) al piano terra: **artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici servizi;**

3) a tutti i piani a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq e a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: **strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo.**

Vincoli

L'immobile potrebbe essere sottoposto a verifica di interesse culturale ex art. 12 del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, ove risultasse necessario.

Stima del valore di mercato di palazzo Ziani

Sulla base delle ultime stime ad oggi disponibili afferenti la stima del valore unitario di mercato e il calcolo della consistenza commerciale, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, attualmente locato alla società Venis spa, potrebbe attestarsi in 8.170.712,51 euro (ottomilionicentoseptantamila settecentododici euro e cinquantuno centesimi). A tale importo va aggiunta l'Iva e le altre imposte indirette determinate in base alla normativa vigente.

Requisiti e condizioni per la presentazione della manifestazione di interesse

Possono essere ammessi a partecipare alla presente procedura per manifestazione di interesse i soggetti italiani o stranieri appartenenti ad altro Stato/Paese, anche costituiti nella forma di società di capitali e dotati di personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza, se italiani iscritti alla CCIAA (Registro imprese), anche in forma di raggruppamento temporaneo di imprese (fermo restando quanto previsto nella eventuale procedura successiva), interessati a presentare progetti e/o iniziative di valorizzazione dell'immobile, che siano in possesso dei seguenti requisiti:

per le persone fisiche e per le persone giuridiche:

a. capacità economico-finanziaria non inferiore a euro 11.000.000,00 (undicimilioni), dimostrabile mediante apposita dichiarazione incondizionata rilasciata da Istituto di credito legalmente riconosciuto in Italia, valida almeno per tutta la durata della procedura per manifestazione di interesse.

per le persone fisiche (cittadini italiani o di altro Stato/Paese):

a. non essere interdette, inabilite, fallite e di non avere in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di tali stati e di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni e altresì che nei confronti dei predetti soggetti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; che non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

per le persone giuridiche (soggetti con sede in Italia o in altro Stato/Paese):

a. di non trovarsi sottoposto ad alcuna procedura di liquidazione, ordinaria e/o concorsuale,

- fallimentare, di liquidazione coatta o amministrativa, di amministrazione straordinaria, di concordato preventivo o fallimentare, di cessazione o sospensione generale dell'attività sociale, di gestione coattiva e/o amministrata, di insolvenza o crisi;
- b. per tutti soci in caso di società in nome collettivo, per i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, per gli amministratori muniti di rappresentanza o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (sempre se persona fisica) in caso di ogni altro tipo di società o ente, che gli stessi non siano interdetti, inabilitati, falliti e non abbiano in corso procedure volte alla dichiarazione di uno dei suddetti stati, non abbiano sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni e altresì che nei confronti dei predetti soggetti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; che non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;
 - c. non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
 - d. che non si trovino, rispetto a un altro partecipante alla presente procedura per manifestazione di interesse, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le manifestazioni di interesse sono imputabili ad un unico centro decisionale.

I soggetti stranieri non appartenenti all'Unione europea che invieranno la manifestazione di interesse dovranno comprovare il possesso dei requisiti equipollenti a quanto stabilito ai precedenti punti. Per la documentazione si rinvia all'art. 3 del TU approvato con Dpr 445/2000 e pertanto sono consentite le dichiarazioni sostitutive limitatamente a stati, fatti e qualità attestabili da soggetti pubblici italiani, mentre negli altri casi devono essere allegati certificati o attestati rilasciati dalle competenti autorità dello Stato estero, corredati da traduzione in lingua italiana autenticata dall'autorità consolare italiana che ne attesti la conformità all'originale.

Insula potrà verificare in ogni momento la veridicità delle dichiarazioni rese dai soggetti partecipanti.

I requisiti di cui sopra dovranno essere posseduti da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, ad eccezione della capacità economico-finanziaria, che potrà essere posseduta anche da un solo soggetto facente parte del raggruppamento.

Dovranno comunque essere posseduti i requisiti di cui alle dichiarazioni contenute nello schema di manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile redatto come da allegato sub A) al presente avviso, scaricabile, così come tutti gli altri allegati, dal sito www.insula.it ovvero dal sito www.comune.venezia.it.

Modalità e termini di presentazione e svolgimento della manifestazione di interesse

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno far pervenire la manifestazione di interesse redatta in forma scritta e in lingua italiana, come da schema allegato sub A), sottoscritta anche per accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso, siglata in ogni pagina e debitamente sottoscritta dall'interessato o dal legale rappresentate della persona giuridica o da altro soggetto munito dei necessari poteri, corredata da una copia dei documenti di seguito indicati in lingua italiana, a pena di esclusione, in un plico recante la dicitura "avviso di manifestazione di interesse a progetti e/o iniziative di valorizzazione di immobile di proprietà di Insula spa denominato palazzo Ziani", indirizzando il plico a:

Insula spa, Santa Croce 505, I - 30135 Venezia

Il plico sigillato dovrà essere spedito mediante raccomandata postale, posta celere, agenzie di recapito a esclusivo rischio del mittente, o consegnato a mano entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **31 agosto 2012**. Saranno escluse dalla procedura le manifestazioni di interesse che dovessero pervenire oltre la data e l'ora su indicate o contenenti dichiarazioni diverse da quelle indicate nei moduli indicati e allegati al presente avviso.

Gli interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse come da schema allegato sub A), unitamente alla relativa documentazione, da redigersi come segue:

1. in carta semplice, indicando a pena di esclusione per le persone fisiche, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'interessato e nel caso di raggruppamento temporaneo di imprese di tutti i soggetti partecipanti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, nonché le generalità del/dei rappresentanti legali e dei soggetti muniti dei necessari poteri con indicazione del titolo di legittimazione da cui derivano detti poteri; e in caso raggruppamento temporaneo di impresa di tutti i soggetti partecipanti.
2. la manifestazione di interesse dovrà includere, pena l'esclusione dalla procedura, per le persone giuridiche, una dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 47 del Dpr 445/2000, corredata da fotocopia di un documento di identità, di iscrizione al Registro delle imprese della Camera di commercio e di titolarità della rappresentanza legale o procura speciale in originale o in copia autentica ai sensi degli articoli 18 e 19 del Dpr 445/2000;
3. la manifestazione di interesse dovrà inoltre includere una dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 Dpr 445/2000:
 - a. di non trovarsi sottoposto ad alcuna procedura di liquidazione, ordinaria e/o concorsuale, fallimentare, di liquidazione coatta o amministrativa, di amministrazione straordinaria, di concordato preventivo o fallimentare, di cessazione o sospensione generale dell'attività sociale, di gestione coattiva e/o amministrata, di insolvenza o crisi;
 - b. di non trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'art. 38 del Dlgs 163/2006 e smi;
 - c. di non avere procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del Dlgs 159/2011 e che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure o per l'applicazione di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del Dlgs 159/2011;
 - d. di essere in regola in materia di contribuzione sociale e che al riguardo non esistono gravi violazioni, definitivamente accertate, a proprio carico;
 - e. di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
 - f. di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione per contrattare e stipulare atti con la pubblica amministrazione;
4. la manifestazione di interesse dovrà includere inoltre attestazione comprovante il possesso dei requisiti economico-finanziari, di cui al presente invito; l'attestazione è costituita da una dichiarazione del soggetto munito di poteri di rappresentanza e di sottoscrizione per ciascun soggetto, in caso di costituendo raggruppamento temporaneo di imprese e dovrà indicare espressamente, in tale ultimo caso, a quali delle imprese facenti parte del raggruppamento i requisiti economico-finanziari si riferiscono;
5. la manifestazione di interesse dovrà includere inoltre dichiarazione circa l'impegno a non porre in essere comportamenti o atti che possano influire negativamente sulla procedura;
6. la manifestazione di interesse dovrà includere inoltre dichiarazione di integrale e incondizionata accettazione del presente invito e di impegno alla riservatezza in ordine alle informazioni che saranno acquisite nel corso della presente procedura;
7. la manifestazione di interesse dovrà includere inoltre indicazione del nominativo e dei recapiti del soggetto individuato quale referente;
8. la manifestazione di interesse dovrà includere inoltre dichiarazione di veridicità delle dichiarazioni rese e/o vigenza dei documenti presentati;
9. la manifestazione di interesse dovrà includere inoltre in allegato copia di un valido documento di identità del/i sottoscrittore/i e copia della documentazione attestante i necessari poteri di sottoscrizione della manifestazione di interesse e delle dichiarazioni relative;
10. la manifestazione di interesse dovrà inoltre includere in allegato apposita dichiarazione in-

condizionata rilasciata da Istituto di credito legalmente riconosciuto in Italia, valida almeno per tutta la durata della procedura per manifestazione di interesse attestante la capacità economico-finanziaria non inferiore a euro 11.000.000,00 (undicimilioni);

11. la manifestazione di interesse dovrà includere in allegato apposita dichiarazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata da Insula spa all'atto del sopralluogo medesimo;
12. dichiarazione di presa visione della documentazione relativa all'immobile pubblicata nel sito www.insula.it e nel sito www.comune.venezia.it;
13. lettera di riservatezza di cui all'allegato sub B); in caso di raggruppamento temporaneo di imprese, la lettera di riservatezza dovrà essere sottoscritta da ciascun partecipante al medesimo raggruppamento.

La sottoscrizione delle dichiarazioni rese nella presente procedura per manifestazione di interesse comporta l'assunzione di ogni relativa responsabilità civile e penale.

La manifestazione di interesse dovrà essere supportata da idonea documentazione comprovante la realizzabilità del progetto.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, ciascun partecipante al raggruppamento dovrà rilasciare le medesime dichiarazioni utilizzando il medesimo allegato sub A). Dovrà essere indicato il soggetto mandatario per l'espletamento della procedura per manifestazione di interesse, nonché la quota di pertinenza di ciascun soggetto partecipante al citato raggruppamento.

Insula spa, ai fini degli accertamenti relativi al possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura, nei confronti di candidati non stabiliti in Italia, chiederà, se del caso, ai candidati stessi di fornire i necessari documenti probatori e potrà altresì chiedere la cooperazione delle autorità competenti.

Se nessun documento o certificato è rilasciato da altro Stato dell'Unione europea o da altro Stato non appartenente all'Unione europea, costituirà prova sufficiente una dichiarazione giurata, una dichiarazione resa dall'interessato innanzi a un'autorità giudiziaria o amministrativa competente, a un notaio o a un organismo professionale qualificato a riceverla del Paese di origine o di provenienza.

Non potranno essere accettate manifestazioni di interesse che non contengano le informazioni, e le dichiarazioni indicate nel presente avviso, né che siano sottoposte a condizioni o a termini, o che non contengano in allegato i documenti richiesti.

Presenza visione dell'immobile

I soggetti interessati a manifestare interesse dovranno previamente e obbligatoriamente eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura.

A tal fine è necessario concordare le modalità del sopralluogo con il referente tecnico aziendale ing. Matteo Negro, o suo delegato, previo appuntamento telefonico (041-2724354).

Il referente tecnico aziendale rilascerà certificato di avvenuto sopralluogo da allegare alla documentazione a corredo della manifestazione di interesse.

Il soggetto interessato all'atto del sopralluogo riceverà la dichiarazione di avvenuto sopralluogo necessaria per la manifestazione d'interesse.

Eventuale fase successiva alla manifestazione d'interesse

Insula spa, in esito alla presente procedura per manifestazione di interesse, potrà discrezionalmente procedere successivamente a una eventuale procedura di selezione del soggetto potenziale contraente.

Ai soggetti partecipanti alla manifestazione di interesse, sarà comunque inviato riscontro.

Le norme che regoleranno l'eventuale successiva procedura di selezione del soggetto potenziale contraente saranno indicate in specifica lettera.

I soggetti partecipanti alla procedura di manifestazione di interesse avranno facoltà di non partecipare alla procedura di selezione successiva.

Norme finali

La pubblicazione del presente avviso e la manifestazione di interesse non determinano alcuna intesa e alcun accordo con i soggetti interessati che manifesteranno interesse alla partecipazione né comportano per Insula spa alcun obbligo di procedere a eventuale procedura successiva di selezione del soggetto potenziale contraente, né alcun altro obbligo.

Il presente avviso non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c., né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e seguenti del Dlgs 24 febbraio 1998, n. 58.

Insula spa si riserva la facoltà di interrompere o abbandonare in qualsiasi momento la presente manifestazione di interesse secondo la propria piena discrezionalità, senza alcun vincolo o limitazione e senza che alcuna pretesa o indennizzo o risarcimento o rimborso possa derivarne da parte di alcuno dei soggetti interessati.

L'esame della documentazione messa a disposizione e/o gli esiti del sopralluogo effettuato costituiscono oggetto di valutazione autonoma e discrezionale del soggetto interessato alla manifestazione di interesse e quindi, come tale, eseguita a proprio esclusivo rischio, indipendentemente dai contenuti della documentazione esaminata e/o messa a disposizione e/o dalla completezza della stessa, restando Insula esonerata da ogni responsabilità concernente.

Ciascun soggetto interessato sopporterà le spese per la partecipazione alla manifestazione di interesse di cui al presente avviso, ivi incluse quelle eventualmente riguardanti ogni valutazione e indagine, e senza che Insula spa possa essere di dette spese in alcun modo responsabile o tenuta a indennizzi o rimborsi di sorta.

Gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente invito e sono redatti in lingua italiana.

Il presente invito a formulare manifestazione di interesse è disciplinato dalle disposizioni normative e di legge italiane.

Il responsabile della procedura è il dott. Andrea Razzini (tel. 041-2724354, segreteria@insula.it) al quale potranno essere richieste informazioni e/o chiarimenti necessari alla partecipazione alla procedura stessa.

Per concordare le modalità del sopralluogo contattare il referente tecnico aziendale ing. Matteo Negro, o suo delegato (tel. 041-2724354, segreteria@insula.it).

Per ogni e qualsiasi controversia afferente il presente invito, è competente in via esclusiva, il Foro di Venezia.

Il presente invito resterà pubblicato sul sito www.insula.it dal giorno 22 giugno 2012 al giorno 30 agosto 2012.

Le rubriche che contraddistinguono i singoli articoli hanno valore meramente indicativo e non possono essere utilizzate ad alcun fine, ancorché interpretativo.

Tutela della privacy

In conformità all'art. 13 del Dlgs n. 196/2003 sulla tutela dei dati personali, si informa che il trattamento dei dati e delle informazioni che verranno comunicate sarà effettuato solamente per le finalità connesse all'eventuale espletamento della presente procedura e dell'eventuale procedura successiva.

I dati saranno trattati in modo lecito, secondo correttezza e con la massima riservatezza, e saranno registrati e conservati in archivi informatici e cartacei.

Come stabilito dall'art. 7 del predetto decreto, il soggetto ha diritto, in qualsiasi momento, di consultare o far modificare tali dati, qualora dovesse riscontrare errori e/o variazioni.

Titolare del trattamento è Insula spa con sede legale in Venezia, Santa Croce 505.