REGIONE EMILIA ROMAGNA
AZIENDA USL DI IMOLA
U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA USL DI IMOLA – GARA 22/2020

- (il presente avviso di gara è pubblicato sul sito Internet www.ausl.imola.bo.it della stazione appaltante nella sezione: "PER LE IMPRESE – PROCEDURE E BANDI APERTI").

L'Azienda USL di Imola, in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 197 del 02/11/2020

AVVISA

Che intende alienare i seguenti beni immobili di sua proprietà, (nella misura pari al 43%) e dei comproprietari, compreso gli arredi di cui all'allegato A e suppellettili presenti all'interno, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano al momento dell'approvazione del presente avviso mediante procedura di asta pubblica da esperirsi col metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo a base d'asta, ex art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. n. 827/1924:

APPARTAMENTO, CANTINA, GARAGE E ARREDI

Porzione del fabbricato urbano a uso civile abitazione posto in Comune di Imola (BO), viale Cappuccini n. 3/A, avente un valore di € 145.595,00 costituita da un appartamento al piano terra, un vano cantina al piano primo sottostrada, un vano autorimessa al piano terra, e gli arredi presenti nell'immobile, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, come segue:

Appartamento e cantina: Foglio 149, particella 1039, sub. 3, VIALE CAPPUCCINI n. 3/A, piano S1-T, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 80;

Autorimessa: Foglio 149, particella 1039, sub. 24, VIALE CAPPUCCINI n. 3/A, piano T, cat. C/6, cl. 1, superficie catastale totale mq 7;

Arredi: indicati nell'allegato A aventi un valore di € 3.595,00

CLASSIFICAZIONE DI P.S.C. E R.U.E.

L'edificio in valutazione è collocato nelle tavole di PSC in zona TERRITORIO URBANIZZATO AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art.5.2.3).

Il RUE disciplina le tipologie d'intervento e gli usi consentiti. L'edificio in valutazione è compreso in zona TERRITORIO URBANIZZATO AUC_A1 - ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti (art.15.2.2).

1. **AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE: AZIENDA USL DI IMOLA** – Unità Operativa Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche - *Indirizzo postale:* P.le Giovanni dalle Bande Nere, 11 - 40026 Imola (BO) – Italia - *Indirizzo Internet:* <http://www.ausl.imola.bo.it> PEC: uff.tecnico@pec.ausl.imola.bo.it

Responsabile del procedimento: **Dott. Ing. Domenico Alessandro Faiello** – Direttore della U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche AUSL Imola

- Per informazioni di carattere tecnico rivolgersi a:
  - Ing. Domenico Alessandro Faiello (a.faiello@ausl.imola.bo.it) o Ing. Scala Simona (s.scala@ausl.imola.bo.it) Tel. 0542-604424

Per informazioni di carattere amministrativo rivolgersi a:

- Dr.ssa Paola Bandini - tel. 0542-604325 – 604424 (p.bandini@ausl.imola.bo.it) o Dr.ssa Eva Finizio – tel.0542- 604398 – 0542604424 (e.finizio@ausl.imola.bo.it)

- Si rende noto che – oltre alle comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5, del D.Lgs. 50/2016 - tutte le informazioni relative agli **esiti di gara** (l'aggiudicazione, l'elenco delle offerte presentate e di quelle ammesse alla gara, le eventuali esclusioni e le offerte economiche) saranno pubblicate, e quindi liberamente consultabili sul sito Internet www.ausl.imola.bo.it nella sezione: "PER LE IMPRESE –

2. **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:** asta pubblica ai sensi dell'art. 73, comma 1 lett. c), del R.D. nr. 827/1924, cioè mediante offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avverrà con il criterio del miglior prezzo pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta; non verranno accettate offerte inferiori all'importo indicato a base di gara.
3. **PREZZO A BASE D'ASTA: € 145.595,00** (euro centoquarantacinquemilacinquecentonovantacinque,00)
4. **DOCUMENTAZIONE.**
Il presente avviso e tutta la documentazione del bene, in vendita, sono pubblicati nel sito Internet www.ausl.imola.bo.it nella sezione: "PER LE IMPRESE – PROCEDURE E BANDI APERTI".
Un estratto del presente avviso sarà inoltre pubblicato su: Immobiliare.it, Casa.it
5. **TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE, DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE E SOPRALLUOGO:**
  - 5.1.1. **termine ultimo perentorio per la ricezione delle offerte: ore 12.00 del giorno 22 febbraio 2021.**
  - 5.1.2. **indirizzo di ricezione delle offerte:** Azienda USL di Imola – Unità Operativa Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche – P.le Giovanni dalle Bande Nere, 11 – 40026 Imola (BO) –Italia;
  - 5.1.3. **modalità:** secondo quanto previsto nel presente avviso di gara;
  - 5.1.4. **Commissione di gara:** la Commissione preposta all'esperienza dell'asta pubblica, sarà nominata con determina del Direttore della Unità Operativa Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche a decorrere dalla scadenza del presente avviso e sarà presieduta dall'Ing. Domenico Alessandro Faiello.
  - 5.1.5. **sedute di gara:** seduta pubblica il **giorno 23 febbraio 2021 alle ore 10,00** presso la sede della U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche, Pad. 9 del Presidio L. Lolli – P.le Giovanni Dalle Bande Nere, 11 – Imola.
La Commissione di gara provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della documentazione in essi contenuta.
L'aggiudicazione provvisoria verrà fatta a favore del concorrente che abbia presentato il prezzo più conveniente purché pari o superiore a quello posto a base d'asta;
  - 5.1.6. **sopralluogo:** si precisa, inoltre, che è fatto obbligo ai concorrenti di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di vendita. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal Titolare o Rappresentante Legale del concorrente munito di procura o di delega, con l'assistenza di un tecnico dell'AUSL. La visita dovrà essere prenotata telefonicamente al numero di tel. 0542-604424 almeno 48 ore prima.
6. **SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E ALL'APERTURA DELLE OFFERTE**
Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto nonché i requisiti descritti nei successivi paragrafi.
Possono presenziare all'apertura delle offerte gli offerenti, i legali rappresentanti degli operatori economici offerenti ovvero altri soggetti all'uopo autorizzati mediante apposita procura rilasciata dai legali rappresentanti medesimi.
7. **GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA**
L'offerta dovrà essere corredata da una cauzione, pari al 10% dell'importo a base d'asta, ovvero pari a € 14.559,50 sotto forma di, in alternativa:
  - a) assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda USL di Imola - Viale Amendola, 2 - riportando la causale: deposito cauzionale asta pubblica per vendita immobile sito in Imola - Viale Cappuccini 3/A ;
  - b) mediante fideiussione bancaria o assicurativa, a norma della Legge 348 del 10.06.1982 ed ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016. Tale fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione appaltante.

Al termine delle procedure, nello stesso giorno dell'Asta, il Presidente della Commissione di gara provvederà a restituire la cauzione *brevi manu* ai non aggiudicatari; in assenza dei non aggiudicatari la cauzione resterà in deposito presso l'Azienda USL, sino alla restituzione diretta all'avente diritto.

La cauzione verrà restituita all'aggiudicatario successivamente alla stipula del rogito di compravendita o sarà conteggiata in conto prezzo al momento della stipula medesima.

La cauzione verrà restituita o imputata nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

La mancanza della cauzione provvisoria comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

8. **TERMINE VALIDITA' OFFERTA**

L'offerta è valida e vincolante per 180 giorni (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione, fermo restando che l'offerta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino al termine di cui al punto precedente.

9. **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

I plichi esterni contenenti l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, devono pervenire integri entro il termine perentorio e all'indirizzo di cui al punto 5 del presente avviso di gara. Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compreso agenzia di recapito autorizzata e la consegna a mano.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Azienda USL ove, per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata AR **a nulla valendo la data di spedizione** risultante dal timbro postale dell'Agenzia accettante; tali plichi saranno considerati come non consegnati.

I plichi esterni devono essere obbligatoriamente non trasparenti, controfirmati sui lembi di chiusura e sigillati con ceralacca (oppure con altre forme di chiusura e sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione), e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all'oggetto della gara e al giorno di espletamento della medesima.

I plichi devono obbligatoriamente contenere al loro interno due buste, a loro volta sigillate con ceralacca (o con altre forme di chiusura e sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione) e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "A – Documentazione Amministrativa", "B – Offerta economica".

Nella busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) **Domanda di partecipazione alla gara**, formulata secondo il modello allegato al presente bando, sottoscritta in ogni pagina dal legale rappresentante del concorrente, corredata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, nella quale si richiede espressamente di partecipare all'asta pubblica per acquisire il bene denominato "Immobile di Viale Cappuccini n. 3/A - Imola". Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore o legale rappresentante, in tal caso andrà corredata dalla relativa procura e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, ovvero, per i non residenti in Italia, da idonea documentazione equivalente, secondo la legislazione dello stato di appartenenza.
- 2) **cauzione provvisoria** secondo quanto indicato al precedente punto 7 del presente avviso di gara.
- 3) **attestazione in originale** rilasciata dal competente tecnico incaricato della U.O.P.T.I. di questa Azienda USL, dell'avvenuto sopralluogo. Il sopralluogo dovrà essere effettuato con le modalità e nel periodo indicati al punto 5.1.6. del presente Avviso di gara.

* * * * *

Nella busta "B" – OFFERTA ECONOMICA" – dovrà essere contenuta l'offerta datata e sottoscritta dal legale rappresentante o dal procuratore, in carta bollata con marca da bollo di € 16,00, che dovrà indicare il prezzo offerto che deve essere pari o superiore rispetto a quello a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta dovrà essere espressa in cifre ed in lettere ed, in caso di discordanza, prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Ente.

Devono essere indicati:

- per le persone fisiche: il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti,
- per le persone giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante.

L'assenza dei documenti richiesti per la partecipazione all'asta determineranno l'esclusione dalla gara, a giudizio insindacabile della Commissione preposta.

Nella compilazione del plico e della documentazione in esso contenuta, occorre inserire tutti e soltanto gli elementi richiesti, senza ripetizioni delle dichiarazioni effettuate né aggiunta di descrizione superflua o di elementi non richiesti.

10. **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE:**

La Commissione di gara, il giorno fissato al precedente punto 5.1.5 per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede a verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione presentata dai concorrenti. Il RUP, potrà ricorrere all'istituto del soccorso istruttorio secondo quanto previsto dall'art. 83 del D.Lgs 50/2016. In ogni caso, l'esito negativo della procedura comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

Il bene posto in vendita sarà aggiudicato provvisoriamente al concorrente che abbia presentato il prezzo più conveniente per l'Ente, purché pari o superiore a quello posto a base d'asta.

In caso di parità fra due o più offerte si procederà nella medesima seduta come di seguito indicato:.

- i partecipanti formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio di carta semplice datato e sottoscritto "Asta immobile Viale Cappuccini". Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte di valore economico uguale sia presente, o ne sia presente soltanto uno, ovvero nessuno accetti di migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida.

Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.

Il procedimento d'asta si concluderà con l'aggiudicazione provvisoria del bene e dell'esito della gara stessa verrà redatto apposito verbale.

L'approvazione del verbale di aggiudicazione provvisoria, quando la stessa diventi definitiva con apposito provvedimento costituisce, per l'aggiudicatario, il momento dell'assunzione dell'obbligazione di acquisto del bene nei confronti dell'Azienda USL. L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione e alla conseguente perdita della cauzione provvisoria e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, comprese le spese d'asta.

11. **STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva da parte del concorrente provvisoriamente aggiudicatario; nel caso di mancata stipula entro tale termine per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida per il termine indicato al precedente punto 8 del presente avviso. Nel caso invece di mancata stipula, entro 60 giorni, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto e l'AUSL avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggiore danno; in tale caso l'AUSL potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta, alle medesime condizioni della precedente ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda offerta valida.

Il nuovo aggiudicatario dovrà nei 60 giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, stipulare il contratto di compravendita alle condizioni sopra indicate.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 3 del DL n. 133/2013 convertito dalla Legge n. 5/2014, è vietata la vendita di immobili "a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento".

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione

e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale n. 37/2008, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

Sarà onere dell'acquirente provvedere a proprie spese allo sgombero dei beni mobili e suppellettili, presenti all'interno dell'immobile, che non sono di proprio interesse.

L'AUSL di Imola e i comproprietari sono pertanto esonerati da ogni responsabilità connessa all'esito di eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile, in quanto l'offerente accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 59, Legge n. 662/1996 e dell'art. 47 Legge 47/1985.

Il prezzo di acquisto verrà corrisposto in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto che avverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

All'atto della stipulazione del rogito, l'aggiudicatario procederà al pagamento in un'unica soluzione mediante consegna di assegni circolari non trasferibili ai singoli proprietari per le rispettive quote, che saranno comunicate a cura dell'Azienda USL.

Al momento del rogito verrà restituita la cauzione (assegno circolare) o in caso di fidejussione bancaria o assicurativa, verrà svincolata dall'Azienda USL di Imola entro 15 giorni dalla stipula nel caso in cui non sia conteggiata in conto prezzo al momento della stipula medesima.

Il pagamento all'Azienda USL dovrà prevedere, in aggiunta alla rispettiva quota, il rimborso delle spese sostenute per la pubblicazione del bando e delle eventuali spese inerenti le procedure di alienazione.

Saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito e le imposte comunque dovute.

Tutte le spese e tasse vigenti al momento della stipulazione, inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'acquirente; l'esatto importo di tali spese verrà formalizzato all'aggiudicatario in occasione della data concordata per la stipula dell'atto di vendita.

Il notaio sarà scelto dal contraente aggiudicatario che sarà quindi vincolato all'opera del notaio prescelto.

L'Azienda USL di Imola si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura di gara in oggetto, anche in presenza di una sola offerta valida, nonché la facoltà di modificare, sospendere o revocare il presente bando nonché la procedura di gara ancorché esperita.

Imola, 02/11/2020

Il Responsabile del procedimento
(Dott. Ing. Domenico Alessandro Faiello)
Firmato digitalmente