



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**
Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

BANDO D'ASTA

In esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 59 del 22.02.2024 si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede in Ravenna – Via De Gasperi n. 8, anche in nome e per conto del Comune di Santarcangelo di Romagna, con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) – Piazza Ganganelli n. 1, procederà alla vendita, in un unico lotto, mediante gara da esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente bando, a norma dell'art. 73 lett. c) e dell'art. 76 del R.D. 23.5.1924, n. 827, con offerte in aumento di € 5.000,00 o multipli di tale somma, del seguente immobile, in proprietà per $\frac{3}{4}$ dell'Azienda USL della Romagna e per $\frac{1}{4}$ del Comune di Santarcangelo di Romagna:

LOTTO UNICO: immobile sito in Santarcangelo di Romagna (RN), con ingressi in Via dei Nobili n. 5 e in Via Massani, censito al C.F. del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 19, Particella n. 287, sub. 9, Cat. F/4, con area cortilizia e di sedime censita al C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna al foglio 19, particella n. 287, ente urbano, superficie catastale mq 548, di proprietà per $\frac{3}{4}$ dell'Azienda USL della Romagna e per $\frac{1}{4}$ del Comune di Santarcangelo di Romagna.

Prezzo a base d'asta € 800.000,00

Per una migliore individuazione del bene oggetto dell'asta, la sua destinazione urbanistica, gli interventi edilizi ammessi, lo stato di conservazione e ogni altro elemento significativo, si fa rinvio alla relazione di stima allegata al presente bando, fermo restando che nessuna responsabilità potrà essere posta a carico all'Azienda USL della Romagna e del Comune di Santarcangelo di Romagna, rimanendo onere degli interessati assumere le relative informazioni direttamente presso gli uffici preposti del Comune di Santarcangelo.

Si precisa che il fabbricato oggetto del presente bando, previa verifica eseguita ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del citato Decreto Legislativo, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 4 luglio 2007, comunicato con nota Prot. n. 11402.

Il Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, con provvedimento Prot. n. 2027 in data 7 ottobre 2009 ha autorizzato le Amministrazioni proprietarie all'alienazione dell'immobile oggetto del presente bando con le seguenti prescrizioni:

1. *“L’esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull’immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell’art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., tenendo presente che gli stessi non dovranno comportare una eccessiva frammentazione degli spazi attuali, nel rispetto della tipologia distributiva originaria.*
2. *L’immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d’uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell’immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell’art. 21, comma 4° del D.Lgs. 42/2004.*
3. *In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell’immobile, tenuto conto dell’utilizzo documentato, si ritiene che le destinazioni d’uso indicate alberghiera, pensione, casa per vacanze, terziaria privata, oltre ad essere compatibili con il carattere storico culturale del complesso, incrementino le attuali condizioni di pubblica fruizione.*
4. *Anche l’utilizzo a residenza risulta accordabile, purché vengano determinate condizioni di godimento pubblico, almeno per la cappella.”*

Ai sensi dell’art. 56 del D.Lgs. n. 42/2004, le suddette prescrizioni sono state trascritte nei Registri Immobiliari presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Rimini in data 6 giugno 2008, all’art. 5307. Le medesime prescrizioni e condizioni saranno riportate nel contratto di compravendita, del quale costituiranno obbligazioni dell’acquirente ed il cui inadempimento legittimerà la risoluzione del contratto medesimo, ai sensi dell’articolo 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa).

L’atto di compravendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio, da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, ovvero da parte di ogni altro Ente previsto dalla legge, del diritto di prelazione disciplinato dall’articolo 60 e seguenti del D.Lgs. 42/2004.

L’asta pubblica avrà luogo presso gli uffici della S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio dell’Azienda USL della Romagna, siti in Cesena – V.le Ghirotti n. 286 – il giorno **07.05.2024 alle ore 11.00.**

Si precisa che la vendita di cui trattasi è soggetta a imposta di registro.

I costi di pubblicazione del bando d’asta e gli altri eventuali costi inerenti la procedura, stimati in circa € 3.000,00, saranno a carico dell’aggiudicatario.

Saranno a carico dell’aggiudicatario, prima della stipulazione del rogito, eventuali oneri e procedure per apposizione di confini, aggiornamento mappe catastali, accatastamento fabbricato

e/o frazionamento area di pertinenza, così come lo smaltimento di eventuale materiale di risulta presente in loco.

L'asta pubblica sarà presieduta da un Dirigente afferente alla SSD Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio o all'U.O. Attività Tecniche Rimini dell'Azienda USL della Romagna, alla presenza di due testimoni.

MODALITA' DI AMMISSIONE: CAUZIONE

Per la partecipazione alla gara è richiesto, a pena di esclusione, il versamento di un deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del valore a base d'asta del lotto e, precisamente:

LOTTO UNICO	€ 80.000,00
-------------	-------------

Il suddetto versamento dovrà essere eseguito esclusivamente presso la Tesoreria dell'Azienda USL della Romagna – Intesa San Paolo SpA - Filiale C.so della Repubblica 14 – 47100 Forlì - Codice IBAN: IT80 U 03069 13298 100000300062.

Tale deposito non può essere costituito mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa.

SOPRALLUOGO

Gli interessati potranno effettuare, previa richiesta da inoltrare **entro il 18.04.2024** all'indirizzo PEC: attivitategnicheirimini@pec.auslromagna.it, o mail: tecnico.rn@auslromagna.it, un sopralluogo guidato per prendere visione delle unità immobiliari che costituiscono il lotto unico oggetto del presente bando.

Al sopralluogo potranno presenziare i soggetti interessati, o loro rappresentanti muniti di procura o di delega scritta e, in ogni caso, non più di due rappresentanti per ogni soggetto interessato.

Al sopralluogo sarà presente un referente della Azienda USL che accompagnerà gli interessati ovvero i loro rappresentanti.

Si precisa che in caso di mancata effettuazione del sopralluogo, l'offerente, successivamente alla presentazione dell'offerta, non potrà avanzare obiezioni o pretese in ordine alla non conoscenza di circostanze che avrebbero potuto influire sulla formulazione dell'offerta stessa.

PRESENTAZIONE OFFERTE

Per l'offerta occorre osservare le seguenti modalità:

L'offerta, come da fac-simile allegato (All. 1 per offerente unico - All. 2 per offerta cumulativa), dovrà:

- essere redatta su carta bollata da € 16,00;
- indicare, per le persone fisiche il nome e 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 IVA, nonché le generalità del legale rappresentante;
- indicare il lotto cui l'offerta si riferisce;

- indicare in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione) il prezzo offerto (pari o superiore di € 5.000,00, o multipli di tale somma, rispetto al prezzo posto a base d'asta);.
- essere datata e sottoscritta.

Le dichiarazioni relative alle complete generalità dell'offerente, al codice fiscale, alla partita I.V.A. e alla qualità di legale rappresentante, in caso di Società o Ente Cooperativo, devono essere redatte sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione, come previsto dal D.P.R. n.445/2000.

In caso di aumento dell'offerta non corrispondente all'importo di € 5.000,00, o multipli di tale somma, l'offerta si intenderà ricondotta all'importo posto a base d'asta, ovvero all'importo in aumento multiplo di € 5.000,00 immediatamente inferiore all'offerta presentata.

NON SONO AMMESSE OFFERTE INFERIORI RISPETTO AL PREZZO POSTO A BASE D'ASTA.

NON SONO AMMESSE OFFERTE CONDIZIONATE E/O ESPRESSE IN MODO INDETERMINATO.

NON SONO AMMESSE OFFERTE AGGIUNTIVE O SOSTITUTIVE DELL'OFFERTA GIÀ PRESENTATA.

NON SARA' CONSENTITO RITIRARE L'OFFERTA CHE RIMANE VINCOLANTE PER CHI L'ABBIA PRESENTATA.

E' AMMESSA L'OFFERTA CUMULATIVA DA PARTE DI DUE O PIU' PERSONE O DITTE, RESTANDO INTESO, IN TAL CASO, CHE LA ALIENAZIONE AVVERRA' IN MODO INDIVISO A FAVORE DEGLI AGGIUDICATARI.

L'offerta deve essere inserita in busta debitamente chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la scritta: "ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL FABBRICATO DENOMINATO PALAZZO GIANGI-DOCCI IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA - OFFERTA". La busta contenente l'offerta dovrà essere inserita in un'altra busta, più grande, anch'essa debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale dovranno essere altresì inseriti i seguenti documenti:

- 1) la ricevuta, in originale, rilasciata/e dal Tesoriere, ovvero l'attestazione del bonifico con immediato accredito nelle disponibilità dell'Ente, in originale, comprovante l'eseguito deposito della somma posta a garanzia dell'offerta;
 - 2) procura speciale in originale o copia autenticata (ove occorra);
- nonché le seguenti dichiarazioni, come da fac-simile allegato (All. 3):
- a) dichiarazione di aver preso conoscenza dell'immobile, di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trova anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica, esonerando l'Azienda USL della Romagna da qualsivoglia responsabilità al riguardo ed assumendo a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - b) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente tutte le condizioni di vendita e tutti gli oneri a carico dell'acquirente previsti dal presente bando d'asta senza alcuna riserva;

- c) dichiarazione sostitutiva nelle forme di cui al D.P.R. n.445/2000 dalla quale risulti che l'offerente non è in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, che non è stato interdetto o inabilitato e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per nessuno di tali stati, che non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né esistono a proprio carico sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. *(Tale autocertificazione, nel caso di partecipazione di persone giuridiche, dovrà essere presentata anche da tutti i soci se trattasi di S.n.c., da tutti gli accomandatari se trattasi di S.a.s., dagli amministratori con poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di Società);*
- d) dichiarazione sostitutiva nelle forme di cui al D.P.R. n.445/2000, nel caso di partecipazione di Società o Ditta, dalla quale risulti l'iscrizione della Società o Ditta alla C.C.I.A.A. territorialmente competente e il nominativo della persona designata a rappresentarla e impegnarla legalmente. Dalla autocertificazione deve risultare, altresì, che la Società o Ditta non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato;
- e) dichiarazione sostitutiva nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, relativamente al fatto 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 e da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- f) il codice IBAN del C/C bancario sul quale, nei casi previsti dal bando d'asta, dovrà essere effettuata la restituzione del deposito cauzionale.

Le dichiarazioni di cui alle lettere a), b), c), d) e) ed f), devono essere redatte in carta semplice e sottoscritte da tutti gli offerenti nella forma di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto notorio), recando in allegato la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore o dei sottoscrittori.

Ai sensi degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in materia di documentazione amministrativa, l'Amministrazione procederà a controllare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui alle lettere c), d) ed e) che precedono, con l'avvertimento che, ferme restando le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. n.445/ 2000, qualora dal controllo suddetto emerga la non veridicità del contenuto di tali dichiarazioni, anche solo di una, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. Qualora dall'accertamento risulti l'esistenza di alcune delle cause ostative previste dalla legge, l'Azienda USL della Romagna provvederà all'annullamento

dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Detta ultima busta, sulla quale dovrà essere riportata ben visibile la seguente dicitura “OFFERTA ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL FABBRICATO DENOMINATO PALAZZO GIANGI-DOCCI IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA” e il nominativo dell’offerente, dovrà essere indirizzata all’Azienda USL della Romagna – S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio, V.le Ghirotti n. 286 – 47521 Cesena, e pervenire A MEZZO RACCOMANDATA A/R O MEDIANTE CONSEGNA A MANO, ANCHE TRAMITE AGENZIA DI RECAPITO, non più tardi delle ore **13,00 del giorno 06.05.2024.**

OLTRE DETTO TERMINE NON VERRÀ RICONOSCIUTA VALIDA ALCUNA OFFERTA.

IL RECAPITO DEL PLICO RIMANE AD ESCLUSIVO RISCHIO DEL MITTENTE OVE, PER QUALSIASI MOTIVO, IL PLICO STESSO NON GIUNGA A DESTINAZIONE IN TEMPO UTILE.

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE SUDDETTA DEVE ESSERE PRODOTTA A PENA DI ESCLUSIONE DALLA GARA.

MODALITA' DI GARA – VERBALE D'ASTA

L'aggiudicazione, ad unico incanto, sarà effettuata a favore del concorrente che avrà fatto la migliore offerta sul prezzo base, anche in presenza di una sola offerta, purché pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Pertanto, nel giorno stabilito dal presente bando, il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, provvederà:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti;
- b) alla verifica della regolarità e completezza della documentazione allegata alle offerte;
- c) all'apertura e verifica delle offerte economiche;
- d) all'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- e) alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto.

Qualora più concorrenti presentino offerte identiche e le stesse risultino accettabili, si procederà, nella medesima adunanza, fra essi solo, ad una licitazione segreta.

Ove nessuno di coloro che hanno fatto offerte identiche fosse presente, o i presenti non volessero migliorare l'offerta, l'aggiudicazione sarà effettuata tramite sorteggio.

Dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale che non tiene luogo, né ha valore di contratto. L'aggiudicazione, che per l'Azienda USL è subordinata all'approvazione del verbale di gara con apposita determinazione dirigenziale, avrà effetti obbligatori e vincolanti, ai sensi di legge, per il soggetto aggiudicatario.

E' comunque facoltà dell'Azienda USL di recedere in qualsivoglia momento, di interrompere la procedura di alienazione e di non procedere ad alcuna aggiudicazione, qualora sopravvengano ragioni oggettive e/o di pubblico interesse, senza che nulla sia dovuto all'eventuale

aggiudicatario, salva la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale con esclusione di ogni altro indennizzo, rimborso e/o pretesa risarcitoria.

L'immobile sopra indicato sarà venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'asta e così con ogni pertinenza, aderenza, ragione, azione, prescrizione, reso, uso e servitù, attive e passive, apparente e non, se vi sono e come vi sono.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente bando d'asta, dispensa esplicitamente l'Azienda USL della Romagna:

- dall'obbligo di produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza discendente dall'art. 1477 c.c.;
- da ogni responsabilità connessa all'esito di eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile, assumendosi tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ex art. 2, comma 59, Legge n. 662/1996 e dell'art. 47 Legge n. 47/1985.

In ordine alla destinazione urbanistica dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere posta a carico all'Azienda USL della Romagna. Gli interessati dovranno pertanto assumere le relative informazioni direttamente presso gli uffici preposti del Comune di Santarcangelo di Romagna.

ROGITO

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto in seguito ad avviso dell'Azienda USL, effettuato a mezzo raccomandata AR o posta elettronica certificata (PEC), con preavviso non superiore a 15 giorni. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario l'Amministrazione procederà alla revoca della aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale a titolo di penale, ferma restando ogni altra azione di risarcimento del danno. I depositi cauzionali dei non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara verranno restituiti, senza maturazione di interessi, non appena approvato l'esito della gara, secondo le coordinate bancarie dagli stessi dichiarate.

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario verrà introitato a titolo di acconto sul prezzo.

Trattandosi di bene soggetto alla disciplina di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, l'atto di alienazione dell'immobile rimane condizionato sospensivamente, entro i termini di legge, all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero o degli altri Enti competenti, individuati dall'art. 60 del citato decreto legislativo che, all'art. 61, comma 4, prevede altresì il divieto di consegnare l'immobile all'acquirente in pendenza dei suddetti termini.

A seguito della rinuncia alla prelazione, espressa o tacita, da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali o degli altri Enti competenti, da effettuarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data della denuncia di trasferimento, le parti sottoscriveranno apposito atto notarile recante l'avveramento della condizione sospensiva e quietanza a saldo del prezzo. Dalla data di

sottoscrizione di tale atto decorreranno tutti gli effetti della compravendita intendendosi fin da ora che da tale data imposte, tasse e oneri di qualsiasi genere riferiti all'immobile alienato saranno a carico dell'acquirente.

Alla stipula dell'atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva, l'aggiudicatario consegnerà un mandato irrevocabile all'incasso di importo pari al prezzo di acquisto detratta la cauzione e un mandato irrevocabile all'incasso di importo pari alle spese per la pubblicazione del presente bando d'asta e per gli altri eventuali costi inerenti la procedura, entrambi emessi a favore dell'Azienda USL della Romagna da una Banca di propria fiducia.

I mandati di pagamento dovranno prevedere il versamento delle suddette somme presso la Tesoreria dell'Azienda USL della Romagna – Intesa San Paolo SpA - Filiale C.so della Repubblica 14 – 47100 Forlì - Codice IBAN: IT80 U 03069 13298 100000300062; il riconoscimento della valuta corrispondente alla data di stipulazione dell'atto recante l'avveramento della rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali; l'impegno a non utilizzare gli importi espressi nei mandati fino all'atto recante l'avveramento della rinuncia all'esercizio della prelazione.

NORME DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al R.D. 23.5.1924, n. 827 e alla ulteriore normativa vigente in materia.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Nicola Lugaresi (tel. 0547/352214 – e-mail: patrimonio@auslromagna.it).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio di Stato del 27.04.2016 – Regolamento generale sulla protezione dei dati, i dati personali forniti saranno raccolti presso l'Azienda USL della Romagna – S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio, per le attività necessarie allo svolgimento della procedura e all'instaurazione dell'eventuale rapporto contrattuale nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste dai citati Regolamenti e potranno essere sottoposti ad accesso solamente da parte di coloro che sono portatori di un interesse giuridicamente rilevante. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio ai fini dell'aggiudicazione. Gli interessati hanno diritto di accedere alle informazioni che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti la procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e/ola cancellazione, se contenuti in documenti suscettibili di tali modificazioni, nonché opporsi in tutto o in parte, per motivi legittimi, al trattamento dei dati che li riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta.

Il presente bando sarà reso disponibile presso il sito web dell'Azienda USL della Romagna:
<https://amministrazionetrasparente.auslromagna.it/pubblicita-legale/avvisi-bandi-indagini-immobiliari>.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi alla SSD Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio (tel. n. 0547/352214 – 352320) dell'Azienda USL della Romagna dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Cesena, 8 marzo 2024

Il Responsabile
SSD Gestione Amministrativa
Attività Tecniche e Patrimonio
Dott. Nicola Lugaresi