



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

### **BANDO D'ASTA**

In esecuzione della determinazione del Responsabile della S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio n. 1109 del 08/04/2025 si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede in Ravenna – Via De Gasperi n. 8 - 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 € 1.000,00 o multipli di tale somma, delle seguenti unità immobiliari, provenienti da successione testamentaria:

**LOTTO UNICO:** appartamenti, siti in Modigliana – Via del Prato n.2, con relative pertinenze, censiti al C.F. al foglio 24, particella n. 136, **sub. 7**, cat. A/3, Cl. 3, cons. 2,5 vani, Piano 1, superficie catastale 54 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 54 m<sup>2</sup>, R.C. € 193,67 (*Classe energetica del fabbricato F – EP gl,nren 145,05 kWh/m2 anno, come da relativo attestato di prestazione energetica n.07401-451726-2023*), **sub. 8**, cat. C/2, Cl. 2, cons. 22 m<sup>2</sup>, Piano S1, superficie catastale 30 m<sup>2</sup>, R.C. € 52,27, **sub. 9**, cat. A/3, Cl. 3, cons. 3 vani, Piano 1, superficie catastale 56 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 56 m<sup>2</sup>, R.C. € 232,41 (*Classe energetica del fabbricato F – EP gl,nren 166,21 kWh/m2 anno, come da relativo attestato di prestazione energetica n.07401-451712-2023*), **sub. 10**, cat. C/2, Cl. 2, cons. 15 m<sup>2</sup>, Piano S1, superficie catastale 21 m<sup>2</sup>, R.C. € 35,64, **sub. 11**, Piano S1-T-1, BCNC comune ai sub 7-8-9-10, insistenti sull'area censita al C.T al foglio 24, particella 136, ente urbano, superficie catastale 387 m<sup>2</sup>, dichiarati inagibili/inabitabili, in stato di conservazione mediocre cui consegue la necessità di importanti interventi manutentivi edili e di adeguamento degli impianti tecnologici.

Si segnala inoltre la necessità di un intervento completo di manutenzione straordinaria sulla copertura comune dell'edificio che preveda il rifacimento dell'intera impermeabilizzazione con le seguenti lavorazioni:

- a) installazione di un ponteggio perimetrale necessario all'esecuzione dei lavori;
- b) puntellamento del solaio interno in incannucciato e realizzazione di un piano di lavoro con tavoloni da ponteggio;
- c) puntellamento delle travi secondarie ammalorate visibili dal sottotetto;
- d) rimozione del manto di copertura in coppi e della guaina di impermeabilizzazione con sostituzione delle parti del tavolato e delle travi lignee secondarie ammalorate;
- g) controllo di tutto l'impalcato di falda;

- h) rifacimento totale della guaina di impermeabilizzazione della copertura;  
i) verifica dello stato di conservazione delle gronde ed eventuale sostituzione delle parti ammalorate.

**Prezzo a base d'asta € 97.000,00**

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 20.05.2025 alle ore 14,00.

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 € 2.000,00, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, prima della stipulazione del rogito, oneri e procedure per eventuali aggiornamenti catastali, così come lo smaltimento di eventuale materiale di risulta presente in loco.

Saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri per interventi di manutenzione straordinaria eventualmente già avviati sulle parti comuni dell'edificio in cui gli immobili che compongono il lotto unico si collocano, con obbligo di corrispondere all'Azienda USL della Romagna quanto da questa eventualmente anticipato, con esonero per quest'ultima da ogni responsabilità in proposito.

L'asta pubblica sarà presieduta da un Dirigente afferente alla SSD Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio o all'U.O. Attività Tecniche Forlì-Cesena 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	€ 9.700,00
-------------	------------

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 02.05.2025 all'indirizzo PEC: [attivitategnicheforlicesena@pec.auslromagna.it](mailto:attivitategnicheforlicesena@pec.auslromagna.it), o mail: [tecnico.fo-ce@auslromagna.it](mailto:tecnico.fo-ce@auslromagna.it), un sopralluogo guidato per prendere visione delle unità immobiliari, degli arredi e delle suppellettili 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 € 1.000,00, 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. 445/2000.

In caso di aumento dell'offerta non corrispondente all'importo di € 1.000,00, o multipli di tale somma, l'offerta si intenderà ricondotta all'importo posto a base d'asta, ovvero all'importo in aumento multiplo di € 1.000,00 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 AVVERRÀ 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 DI IMMOBILI IN MODIGLIANA – VIA DEL

PRATO - OFFERTA LOTTO UNICO". 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 degli immobili, di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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. 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. 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) e 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) e d) che precedono, con l'avvertimento che, ferme restanti le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 n. 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 PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI IN MODIGLIANA – VIA DEL PRATO – LOTTO UNICO" 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 19.05.2025.

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.

Gli immobili sopra indicati saranno venduti 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 degli immobili, 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 degli immobili 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 Modigliana.

### ***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. Alla stipula dell'atto di compravendita l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo, delle spese inerenti e conseguenti al contratto, nessuna esclusa, delle spese sostenute dall'Azienda USL per la pubblicazione del presente bando d'asta e per gli altri eventuali costi inerenti la procedura.

#### ***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: nicola.lugaresi@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/o la 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, 10.04.2025

Il Responsabile  
SSD Gestione Amministrativa  
Attività Tecniche e Patrimonio  
Dott. Nicola Lugaresi  
*(documento firmato digitalmente)*