



BANDO D'ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI

L'Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, di seguito *breviter* anche "Azienda", in esecuzione della Delibera n. 148 del 05/06/2025 avente ad oggetto: "Autorizzazione all'Azienda USL di Modena all'alienazione di beni immobili ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 502/92",

RENDE NOTO CHE

Presso gli Uffici dell'Azienda in Modena, Via S. Giovanni del Cantone n° 23, avrà luogo l'asta pubblica per vendita delle seguenti unità immobiliari, in lotto unico:

LOTTO UNICO – Ex Ambulatorio SERT – Via Sgarzeria n°19 – Modena

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di Unità immobiliare, sita nel Comune di Modena, Via Sgarzeria n° 19, superficie catastale circa 577 mq, edificio sviluppato su Piano Terra (negozi/garage) e n°3 piani fuori terra (polifunzionale), destinazione uso polifunzionale art. 13.9 RUE, meglio identificato al Catasto di Modena foglio 109 mappale 181 – sub 8.

Prezzo base: euro 550.000, rilancio minimo: euro 5.000

Data della Vendita: 10/09/2025; Ora 10.00.

L'unità immobiliare è parte del patrimonio disponibile dell'Azienda.

L'unità immobiliare, al momento dell'indizione della procedura di cui al presente bando, risulta libera.

L'individuazione dell'unità immobiliare e l'accertamento dello stato di fatto e di diritto della stessa rimane a cura dell'offerente.

I beni sono meglio descritti nel documento "Perizie di stima" ed in ogni altra documentazione reperibile su sito internet all'indirizzo www.ausl.mo.it in Amministrazione Trasparente, documentazione che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità e le modalità di presentazione delle domande sono regolate dalle "Disposizioni generali del bando d'asta pubblica" riportate in sequenza al presente bando di gara,

costituendone parte integrante.

Il Responsabile del procedimento è il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche, Ing. Gaetano Mirto, telefono 059/435770, e-mail: sat@ausl.mo.it.

L'Ing. Gaetano Mirto è stato designato referente dell'Azienda nell'interlocuzione con soggetti interessati a partecipare alla pubblica gara.

All'Ing. Gaetano Mirto possono essere richieste maggiori informazioni sul bando d'asta e possono essere formulate prenotazioni per la visione dei beni.

Sarà possibile visionare i beni, fino al settimo giorno antecedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, previa richiesta di appuntamento all'indirizzo mail sopra riportato.

L'Azienda si riserva la formazione del calendario delle visite e, per l'effetto, di comunicare il giorno e l'ora della visita al soggetto interessato.

Modena, 06/06/2025

Il Direttore del SUAT

Ing. Gaetano Mirto

DISPOSIZIONI GENERALI DEL BANDO D'ASTA PUBBLICA

-1- SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti che non incorrano nelle incapacità previste dall'articolo 32–quater del codice penale.

Sono esclusi dalla presentazione dell'offerta i titolari di altri rapporti giuridici con l'Azienda che non risultino in regola con eventuali obblighi di pagamento.

Fermo il disposto dei precedenti commi, l'Azienda ha piena e insindacabile facoltà di escludere dall'asta qualsiasi concorrente senza che l'escluso possa reclamare indennità di sorta né pretendere che gli siano rese note le ragioni dell'esclusione.

-2- DEPOSITO CAUZIONALE PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

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% dell'offerta.

Il suddetto versamento dovrà essere eseguito esclusivamente con bonifico bancario presso Banca d'appoggio: Intesa San Paolo, Via Rizzoli n. 5 40124 Bologna Codice IBAN: IT23B03069024771000 00046049, con la seguente causale: *“cauzione partecipazione vendita ex Ambulatorio SERT – Via Sgarzeria n°19”*, con accredito da rendersi visibile sul conto corrente di destinazione almeno due giorni prima della data della vendita, esclusi i giorni festivi.

Tale deposito non può essere costituito mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa, né in nessuna altra forma diversa dal deposito cauzionale richiesto.

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

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 definitivo della gara e previa acquisizione delle coordinate bancarie.

-3- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le domande di partecipazione alla gara dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso l'Ufficio Servizio Unico Attività Tecniche dell'Azienda Unità Sanitaria Locale in Modena, Via S. Giovanni del Cantone, 23, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi.

Sulla busta deve essere indicato un “nome di fantasia” in lingua italiana e la data della

vendita senza indicazione dell'orario.

Nessuna altra indicazione dovrà essere riportata sulla busta.

L'offerta deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 e, per la sua validità, deve:

- Se l'offerente è persona fisica: indicare il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente. L'offerta deve altresì contenere la fotocopia fronte retro della carta d'identità dell'offerente ovvero del passaporto dell'offerente, se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE;
- Se l'offerente è persona giuridica: indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita IVA dell'offerente, nonché le generalità del legale rappresentante. L'offerta deve altresì contenere la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;
- Contenere la copia della contabile di versamento della cauzione, comprovante l'eseguito deposito della somma posta a garanzia dell'offerta;
- Contenere, ove occorrente, la procura speciale in originale o copia autenticata
- Contenere i dati identificativi dei beni oggetto dell'offerta, così come indicati nel bando di gara;
- Il termine di pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione che, in ogni caso, non deve essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve circostanza che potrà, se del caso, essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- Contenere la dichiarazione:
 - a) di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente tutte le condizioni e tutti gli oneri posti a carico dell'acquirente riportati nel presente bando, con i relativi allegati e nei documenti contrattuali, senza alcuna riserva;
 - b) di non essere in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, di non essere stato interdetto o inabilitato; che a proprio carico non sono in corso procedimenti per nessuno di tali stati e non è stata pronunciata condanna

con sentenza passata in giudicato, né esistono sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. (Tale auto-certificazione, 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);

c) di essere iscritto alla C.C.I.A.A. territorialmente competente (nel caso di partecipazione di persona giuridica indicare il nominativo della persona designata a rappresentarla e impegnarla legalmente). Dalla autocertificazione deve risultare, altresì, che la persona giuridica non si trovi in stato di liquidazione volontaria, liquidazione giudiziale, concordato preventivo, altri istituti giuridici regolatori della crisi di impresa di cui al Codice Della Crisi (Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 aggiornato al D.Lgs. 13 settembre 2024, n. 136) ovvero in ogni altra situazione giuridica che ne limiti o ne vincoli la continuità aziendale e la capacità di contrarre. Le dichiarazioni di cui alle lettere a), b), c) devono essere redatte in carta semplice e sottoscritte dagli 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'Azienda procederà a controllare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui alle lettere b), c) e d) che precedono, con l'avvertimento che, ferme restando 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'Ente provvederà all'annullamento dell'aggiudicazione ed all'incameramento di quanto eventualmente già versato a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dal prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e dà diritto a partecipare alla procedura competitiva.

L'Azienda potrà in ogni caso e senza necessità di motivazione rifiutare l'offerta.

-4- MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA PUBBLICA

L'asta pubblica sarà presieduta da un dirigente allo scopo designato dall'Azienda, con l'assistenza di professionisti qualificati che hanno ricoperto incarichi di soggetti delegati allo svolgimento di aste pubbliche.

L'asta si svolgerà per pubblica gara con il metodo di estinzione della candela elettronica, descritto in successiva narrativa, con offerte palesi in aumento.

Nel giorno stabilito dal presente bando di gara, 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) alla verifica delle offerte economiche e della loro congruità al bando;
- d) all'esclusione di eventuali offerte risultanti non valide. Fatto salvo quanto disposto dalla vigente normativa in merito alla possibilità di integrazioni o di regolarizzazione in ordine ad eventuali dichiarazioni rese o elementi essenziali che risultano essere mancanti, incompleti o irregolari, il Presidente di gara può comunque disporre l'esclusione del concorrente dalla gara a causa dell'inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione e del loro contenuto, qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte. La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dalla gara, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta dell'Azienda entro il termine di 5 (cinque) giorni dal ricevimento della richiesta stessa.
- e) alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto. In caso di discordanza tra l'importo dell'offerta indicato in

lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido quanto espresso in lettere. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Presidente di gara tiene conto, in sequela: (i) dell'entità del corrispettivo; (ii) dei termini di versamento del saldo prezzo; (iii) delle cauzioni prestate; (iv) della data di deposito della domanda di partecipazione; (v) di ogni altro elemento indicato nell'offerta ritenuta utile dall'Azienda ai fini della graduatoria. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al bando di gara, il termine indicato nell'offerta dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo aggiudicazione", a pena di decadenza.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'asta, per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.

In caso di unica offerta valida, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Nel caso di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo corrispettivo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, si procederà ad aggiudicazione all'offerente che per primo avrà depositato la busta, come da annotazione apposta sulla stessa da ricevente.

Nella celebrazione della gara, il Presidente di gara chiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara sull'offerta più alta assegnando un termine di un minuto per il rilancio sulla precedente offerta.

Il tempo sarà scandito dall'accensione di una candela elettronica, resa visibile agli astanti mediante collocazione di uno schermo posto in sala d'asta.

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita specificato ed ogni rilancio potrà essere pari al rilancio minimo indicato ovvero ad un multiplo del rilancio minimo.

Ad ogni rilancio, riprenderà il computo di un minuto, posto come termine per il rilancio sulla precedente offerta.

L'asta rimane aperta fino al levarsi di una voce di offerta maggiore nel termine di un minuto.

L'asta ha, per ciò, termine allo spegnimento della candela elettronica che scandirà il passare del tempo di un minuto senza che gli astanti abbiano formulato offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

Si procederà ad aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di uno o più offerenti.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. il legale presentatore dell'offerta dovrà dichiarare, con deposito di atto presso l'Ufficio Servizio Unico Attività Tecniche dell'Azienda Unità Sanitaria Locale in Modena, entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione, le generalità del soggetto a cui il bene immobile deve essere definitivamente intestato. La mancata effettuazione della nomina da parte dell'avvocato che si è reso aggiudicatario per persona da nominare comporta il definitivo perfezionamento della stessa a nome dell'avvocato, con tutti gli effetti di legge e delle disposizioni di vendita qui riportate.

L'offerta presentata non dà diritto all'aggiudicazione, restando piena facoltà dell'Azienda, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nel bando di gara, di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

Dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale che non tiene luogo né ha valore di contratto.

L'aggiudicazione, che per l'Azienda è subordinata all'approvazione del verbale di gara, avrà effetti obbligatori e vincolanti, ai sensi di legge, per il solo aggiudicatario, che resta vincolato all'offerta presentata per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro i termini indicati dall'offerta e comunque entro 120 giorni dal verbale di aggiudicazione.

L'aggiudicazione non impegna l'Azienda se non dopo la stipula del contratto.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica dei requisiti di legge ed alla verifica delle dichiarazioni rese dall'offerente.

Al completamento delle verifiche richiamate l'Azienda aggiudicherà definitivamente l'immobile al vincitore della gara alle condizioni da questo offerte.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con apposita deliberazione resa dall'Azienda.

E' comunque facoltà dell'Azienda revocare l'aggiudicazione, interrompere la procedura e

non procedere ad alcuna aggiudicazione, senza che nulla sia dovuto agli eventuali aggiudicatari, salva la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale con esclusione di ogni altro indennizzo, rimborso e/o pretesa risarcitoria.

-5- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto alla sottoscrizione del contratto. L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, entro il termine da lui indicato nell'offerta e, comunque, non oltre giorni 120 dall'aggiudicazione.

L'importo degli oneri tributari sarà liquidato dal notaio che redigerà l'atto di compravendita, designato da parte acquirente con spese di trasferimento a suo carico.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

L'Azienda si riserva, per il caso di successivo esperimento di vendita, di rivendicare l'eventuale maggiore danno nel caso in cui i beni dovessero essere aggiudicati ad un prezzo inferiore rispetto all'aggiudicazione non perfezionatasi. Se, quindi, il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

-6-ROGITO DI COMPRAVENDITA

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del trasferimento dell'immobile.

Il trasferimento dell'immobile avverrà tramite rogito notarile a cura e spese dell'aggiudicatario e solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Il notaio che dovrà redigere il rogito di compravendita sarà designato dall'aggiudicatario e comunicato, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, all' Azienda USL di Modena.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito nel termine prefissato (entro due mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione), sotto pena di decadenza

dall'aggiudicazione stessa e con diritto per l'Azienda USL di Modena di incameramento del deposito cauzionale.

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di trascrizione, volturazione, onorari notarili, imposte ecc., saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Dalla data di stipulazione del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che da tale data le imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, riferiti direttamente o indirettamente ai beni alienati, saranno a carico dell'acquirente.

L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti i rapporti, anche di natura personale ed obbligatoria, dell'Azienda USL di Modena relativi al bene acquisito ivi compresi quelli in itinere.

Prima della sottoscrizione l'aggiudicatario dovrà produrre tutta la documentazione attestante l'avvenuto assolvimento degli obblighi a suo carico, connessi e conseguenti all'aggiudicazione, previsti dal presente bando di gara.

-7- PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di gara sarà reso pubblico a spese dell'Azienda mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento su rete internet all'indirizzo: <http://www.ausl.mo.it>
2. Pubblicazione presso l'Albo Pretorio del Comune di Modena dove è ubicato l'immobile oggetto di alienazione;
3. Inserimento degli avvisi di vendita sui siti/portali web a facoltà dell'Azienda.

-8- REGOLAMENTO E NORME DI RIFERIMENTO

Il presente bando di gara è stato formato nel rispetto degli obblighi di pubblicazione concernenti i beni immobili e la gestione del patrimonio di cui all'art. 30 Decreto Legislativo n. 33/2013.

La disciplina normativa di riferimento è costituita da: Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, con successive modifiche ed integrazioni, «Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato».

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, si applicano le vigenti norme di legge in materia.

-9- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Ing. Gaetano Mirto, telefono 059/435770 e-mail: sat@ausl.mo.it.

-10-TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali forniti saranno raccolti presso l'Azienda ed utilizzati per le attività necessarie allo svolgimento della gara e all'instaurazione dell'eventuale rapporto contrattuale nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste dall'art. 11 del citato D.Lgs. n. 196/2003. Tali dati potranno essere sottoposti ad accesso solamente da parte di coloro che sono portatori di un interesse giuridicamente rilevante, ai sensi dell'art. 22 della L. n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni. 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.

Sarà possibile visionare i beni fino al settimo giorno antecedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, previa richiesta di appuntamento da formalizzare all'indirizzo mail: sat@ausl.mo.it, a tal fine rilasciando per ciò generalità del soggetto richiedente con allegato documento di riconoscimento.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Servizio Unico Attività Tecniche (telefono +39. 059.435.770) dell'Azienda dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Modena, 06/06/2025

Il Direttore del SUAT
Ing. Gaetano Mirto