



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
 Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

Servizio Unico Attività Tecniche

Modena			
Prot.n.		Autore	mafi
Attività	P/06/22	PTR/UG	
Riferimento		Gara	AP43/23
Classificazione	H.09	Esecuzione	
Filecode	ms\g:\w6doc\2_gare\4_ap\ap 2023\ap43_23_vendita Ex Ospedale Sassuolo\avviso\ap43_23_avviso vendita.doc		

OGGETTO: Avviso d'asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare sito in Sassuolo – Via Prampolini n. 42.
AVVISO.

In esecuzione della delibera AUSL n. 239 del 12/07/2023 e della delibera di Giunta Regionale n. 1119 del 03/07/2023 avente ad oggetto: "Autorizzazione all'Azienda USL di Modena all'alienazione di beni immobili ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 502/92", è indetta asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale di Sassuolo" di proprietà dell'Azienda USL di Modena, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924 ed aggiudicazione in favore del concorrente che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello indicato a base d'asta, ai sensi dell'art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, oltre a quanto espressamente previsto nel presente avviso.

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria offerta presso l'ufficio protocollo del Servizio Unico Attività Tecniche con sede in via San Giovanni del Cantone n. 23 – 41121 Modena, con le modalità di seguito indicate.

1. OGGETTO

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di Sassuolo (MO), Via Prampolini n. 42, zona centro storico, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 10.729. Il complesso immobiliare oggetto di alienazione è composto da un fabbricato di maggiori dimensioni (ex ospedale) e da una palazzina (uffici) in corpo separato, il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo, al foglio 28:

- particella 170, subalterno 9, categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 16.902,38 (nucleo storico ex ospedale);
- particella 334, subalterno 2 categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 8.014,03 (corpi annessi e porzione più recente ex ospedale);
- particella 178, subalterno 5, categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 799,74 (palazzina uffici porzione);
- particella 179, subalterno 5, categoria catastale B/2, rendita catastale Euro 576,99 (palazzina uffici porzione).

Il complesso immobiliare risulta attualmente libero da persone.

Si fa presente che il compendio immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse culturale, disposto con D.S.R. (Decreto Segretariato Generale) n. 252 del 20/04/2004 e successiva rettifica con D.S.R. prot. 10807 del 25/06/2007, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004. Nel dettaglio è sottoposto a vincolo di tutela diretta il nucleo storico originario (mappale 170) e a tutela indiretta la porzione più recente (mappale 334), mentre la



palazzina uffici non è sottoposta a vincolo di interesse culturale.

La vendita del complesso immobiliare è soggetta ad atto con condizione sospensiva, come meglio specificato al capitolo 6. **ROGITO DI COMPRAVENDITA.**

Per quanto riguarda gli interventi edilizi realizzabili e le funzioni ammissibili si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sassuolo:

- Piano Strutturale Comune – PSC - Approvato con Delibera C.C. n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti;
- Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE - approvato con Delibera C.C. n. 87 del 23/10/2007 e successive varianti;
- Piano Operativo Comunale – POC - del “Centro Storico” approvato con Delibera C.C. n. 55 del 16/11/2010 e successive varianti).

Importo totale a base d'asta (IVA esente): € 3.934.000,00 - Deposito cauzionale: € 393.400,00.

Il prezzo del complesso immobiliare, quantificato sulla base di relazione tecnica di stima predisposta da un professionista abilitato, è determinato a corpo e non a misura cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza del cespite rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale e comunale. Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet dell'Azienda USL di Modena al seguente link: <http://www.ausl.mo.it>, all'Albo Pretorio del Comune di Sassuolo ed all'Albo Pretorio del Comune di Modena.

Per qualsiasi informazione di carattere amministrativo, tecnico e per prendere visione del complesso immobiliare oggetto di alienazione, gli interessati potranno rivolgersi a: Dott.ssa Silvia Menini: satgare@ausl.mo.it.

2.CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il complesso immobiliare viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'Azienda USL di Modena si riserva di aggiudicare in presenza di una sola offerta utile e valida, riferita al complesso immobiliare in questione.

Il prezzo del complesso immobiliare sopra descritto è da intendersi al netto delle imposte a carico dell'aggiudicatario che saranno determinate all'atto del rogito, secondo le disposizioni di legge.

L'Azienda USL di Modena si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna obiezione o vantare diritti di sorta, di prorogare la chiusura del presente avviso ovvero di disporre la modifica e/o revoca in tutto o in parte.

L'Azienda USL di Modena si riserva altresì in qualsiasi momento, fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita del bene per intervenuti motivi di interesse pubblico, senza che nulla sia dovuto all'eventuale aggiudicatario, salvo la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale versato.

3.MODALITA' DI AMMISSIONE – DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero, dell'importo di cui al punto 1, a favore dell'Azienda USL di Modena (Banca d'appoggio: Intesa San Paolo, Via Rizzoli n. 5 40124 Bologna, Codice IBAN IT23B03069024771000 00046049 - Swift: BCITITMM), con la seguente causale: “Deposito cauzionale asta pubblica per Complesso immobiliare in Via Prampolini n. 42”.

Il deposito cauzionale non può essere costituito mediante assegni circolari, polizza fideiussoria assicurativa o bancaria.

A coloro che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale, mentre il deposito versato dall'aggiudicatario verrà trattenuto ed incamerato qualora il medesimo aggiudicatario non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dall'Azienda USL di Modena, all'atto di trasferimento della proprietà, fatti salvi i maggiori danni.

4.PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati dovranno presentare offerta entro i termini perentori ed inderogabili indicati di seguito, in busta chiusa con almeno due firme leggibili del legale rappresentante (o di chi ha i poteri di rappresentare o impegnare lo stesso) nel caso di imprese individuali, società, consorzi, cooperative o di chi sottoscrive l'offerta nel caso di persone fisiche, poste sui due lembi di chiusura della busta in modo da impedirne l'apertura senza alterazione della stessa con indicazione dell'indirizzo dell'Azienda USL di Modena e il nominativo, il recapito, il numero di telefono e indirizzo PEC del mittente, cui dovranno essere effettuate le comunicazioni relative all'asta, con il seguente oggetto: "ASTA PUBBLICA - OFFERTA PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA PRAMPOLINI N. 42", e dovrà pervenire esclusivamente presso il Servizio Unico Attività Tecniche - Via San Giovanni del Cantone n. 23 - 41121 Modena, improrogabilmente:

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15/11/2023

e tassativamente in uno dei seguenti modi:

- con raccomandata A.R a mezzo del servizio postale;
- con raccomandata a mezzo di Agenzia autorizzata;
- a mano direttamente presso l'Ufficio protocollo del Servizio Unico Attività Tecniche, che provvederà a rilasciare apposita ricevuta. L'ufficio protocollo osserva i seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 15:00. L'invio del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà contenere, due buste separate, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti le seguenti diciture:

- "A – Documentazione amministrativa

- "B – Offerta economica".

Nella **BUSTA A** devono essere contenuti i seguenti documenti:

1. **autodichiarazione** resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (allegato 1);

2. **procura speciale** rilasciata per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio in originale o copia autenticata, in caso di partecipazione da parte di procuratori. Qualora due o più soggetti, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente il complesso immobiliare, dovrà essere presentata la procura nella forma sopra riportata che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Azienda, la quale rimarrà estranea ai rapporti interni tra le parti.

Qualora l'offerta sia presentata da più soggetti, la documentazione amministrativa di cui al punto 1 dovrà essere compilata e firmata da ciascun soggetto che intenda partecipare, congiuntamente ad altri, all'asta. In assenza di specificazione relativa alla quota percentuale per cui ciascuno intende concorrere, i soggetti dichiaranti si considereranno solidamente obbligati in parti uguali;

3. **ricevuta** in originale attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;

4. **copia del presente avviso** firmato per accettazione;

5. **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore in corso di validità.

Nella **BUSTA B**, a pena di esclusione, dovrà essere inserita esclusivamente:

offerta economica bollata, compilata secondo le indicazioni contenute nel fac-simile (allegato 2).

L'offerta economica dovrà essere indicata in lettere ed in cifre ed in caso di discordanza tra le stesse, sarà ritenuta valida l'offerta più favorevole all'Azienda USL di Modena. Non saranno ammesse offerte economiche d'importo inferiore al prezzo posto a base d'asta. L'offerta è esente IVA e al netto di altre imposte.

5. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Agli offerenti verrà comunicata la costituzione del seggio pubblico per l'apertura delle offerte pubbliche. Presso la sala riunioni del Servizio Unico Attività Tecniche via San Giovanni del Cantone n. 23 piano 4, si procederà all'apertura delle offerte pervenute, alla verifica della loro regolarità ed all'espletamento dell'asta. Constatata la conformità formale dei plichi e la loro integrità, si procederà alla verifica della documentazione amministrativa presentata ed alla successiva apertura dei plichi contenenti le offerte economiche. **Le offerte presentate**, saranno considerate valide se di importo almeno pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che abbia offerto, il maggior prezzo, che dovrà, comunque, essere almeno pari al prezzo minimo d'asta indicato in precedenza. Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta saranno considerate nulle. Qualora due o più concorrenti formulino una stessa offerta e questa risulti essere valida e la migliore, si procederà all'istante al rilancio fino ad aggiudicazione al maggior prezzo offerto. I rilanci potranno essere proposti esclusivamente da persona che ne abbia poteri. L'Azienda USL di Modena comunicherà formalmente all'aggiudicatario l'aggiudicazione definitiva, che sarà disposta con apposito provvedimento aziendale. L'aggiudicazione in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta migliore avrà immediati effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per l'Azienda USL gli obblighi sono subordinati alla conseguita esecutività dell'atto di aggiudicazione a seguito dell'esito favorevole dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni effettuate dall'offerente (art. 71 del D.P.R. n. 445/2000). Qualora dai controlli di cui sopra, emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici conseguiti. In tale ipotesi, l'Azienda USL di Modena si riserva, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di aggiudicare l'asta al soggetto che ha presentato la seconda offerta più vantaggiosa, qualora reputi che questo sia opportuno e conveniente.

6. ROGITO DI COMPRAVENDITA

Il complesso immobiliare oggetto di vendita è sottoposto a vincolo di interesse culturale; per questo motivo il negozio giuridico – compravendita – ai sensi dell'art. 61, quarto comma, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione nell'acquisto del relativo diritto da parte del Ministero per i beni e le attività culturali o degli enti pubblici interessati competenti, nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia che, ai sensi e con le indicazioni di cui all'art. 59 del citato Codice, la parte cedente è obbligata ad effettuare alla Sovrintendenza per i Beni storici ed artistici, entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di stipula dell'atto.

La parte venditrice conviene di sottoporre l'atto di compravendita alla condizione sospensiva volontaria della stipula di un atto in forma pubblica di avveramento dell'evento dedotto nella condizione legale di cui sopra e consistente nel mancato esercizio della prelazione artistica da parte degli enti di competenza, da annotarsi in margine della trascrizione dell'atto di compravendita, per cancellazione della condizione, ai sensi dell'art. 2668, terzo comma c.c.

Le parti, pertanto, si danno atto che nel caso in cui gli enti di competenza dovessero esercitare, nel termine di legge, il diritto di prelazione legale relativamente all'acquisto della proprietà, l'atto di compravendita non produrrà alcun effetto e conseguentemente non si avrà né il trasferimento della proprietà, senza rimborsi di spese o danni da parte dell'Azienda Usl di Modena.

Il notaio che dovrà redigere il rogito di compravendita sottoposto a condizione sospensiva e l'atto di avveramento dell'evento alla condizione sospensiva, sarà

designato dall'aggiudicatario e comunicato, entro sette giorni dall'aggiudicazione definitiva, all' Azienda USL di Modena. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito sottoposto a condizione sospensiva 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 per atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva e l'atto di avveramento dell'evento di mancata prelazione, le imposte ecc., saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario. Dalla data di stipulazione dell'atto di avveramento dell'evento a condizione sospensiva, cioè il mancato esercizio del diritto di prelazione, 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.

7.PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- Saldo contestualmente alla stipula del dell'atto di avveramento dell'evento a condizione sospensiva, cioè il mancato esercizio del diritto di prelazione. Il deposito cauzionale è a scomputo del saldo.

- Il pagamento a saldo avverrà mediante consegna di assegni circolari non trasferibili emessi da una Banca di fiducia dell'acquirente intestati all'Azienda USL di Modena. La consegna del complesso immobiliare oggetto di aggiudicazione, avverrà contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento dell'evento a condizione sospensiva, cioè il mancato esercizio del diritto di prelazione.

8.TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che i dati richiesti sono necessari per ogni adempimento di contratto e delle norme di legge e non verranno diffusi né forniti a terzi non aventi titolo per entrare a conoscenza di tali dati ai sensi della normativa vigente. Il trattamento è effettuato anche tramite mezzi informatici ed è conservato presso gli archivi del Servizio Tecnico dell'Azienda U.S.L. di Modena; il concorrente gode dei diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003 e artt. 4 e 7 del Regolamento UE n. 679/2016. Titolare del trattamento: AUSL di Modena – nella persona della Direttrice Generale Dr.ssa Anna Maria Petrini, domiciliata in Via San Giovanni del Cantone n. 23 – Modena. Responsabile del trattamento: Ing. Pasquale G.F. Romio – Servizio Tecnico.

I dati non saranno comunicati a terzi, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina sull'accesso agli atti di cui alla legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

9.PUBBLICITA'

Il presente bando, in versione integrale, unitamente ai modelli fac simile per le dichiarazioni e l'offerta, è pubblicato sul sito internet dell'Azienda USL di Modena al link: <http://www.ausl.mo.it/>, presso l'Albo Pretorio del Comune di Sassuolo dove è ubicato il complesso immobiliare oggetto di alienazione e presso l'Albo Pretorio del Comune di Modena.

Il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche
(Ing. Pasquale G.F. Romio)

ALLEGATO 1

DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE
Da inserire nel "PLICO N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

**OGGETTO: AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN COMUNE DI SASSUOLO- VIA PRAMPOLINI N. 42.**
Dichiarazione.

SE PERSONA FISICA:

Il sottoscritto _____ nato a _____ il
_____, residente a _____, Codice Fiscale
_____ telefono _____ e-mail
_____ PEC _____

SE PERSONA GIURIDICA:

in qualità di _____
dell'impresa/società/ente _____ con sede in
_____ via _____ telefono _____
e-mail _____ PEC _____ P. IVA

sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445

DICHIARA

- l'inesistenza delle cause di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- l'inesistenza a proprio carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare, l'inesistenza dello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento, l'inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- la conoscenza ed accettazione incondizionata delle prescrizioni del presente Avviso;
- l'impegno a mantenere l'offerta economica proposta per almeno 180 giorni.

Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore

ALLEGATO 2

DA COMPILARSI E SOTTOSCRIVERE DA PARTE DEL PARTECIPANTE
Da inserire nel "PLICO N. 2 – OFFERTA ECONOMICA"

**OGGETTO: AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN COMUNE DI SASSUOLO - VIA PRAMPOLINI N. 42.
OFFERTA ECONOMICA.**

SE PERSONA FISICA:

Il sottoscritto _____ nato a _____ il
_____, residente a _____, Codice Fiscale
_____ telefono _____ e-mail
_____ PEC _____

SE PERSONA GIURIDICA:

in qualità di _____
dell'impresa/società/ente _____ con sede in
_____ via _____ telefono _____
e-mail _____ PEC _____ P. IVA

sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445

**OFFRE PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI SASSUOLO
- VIA PRAMPOLINI N. 42**

- il seguente prezzo complessivo:

Firma e fotocopia del documento di identità del sottoscrittore