

Regione Emilia Romagna
AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI PARMA
Via Gramsci, 14 – 43121 Parma

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DIVERSI DI
PROPRIETA' DELL'AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI PARMA**

In esecuzione della deliberazione n. 1126 del 15/12/2021 esecutiva ai sensi di legge ed in osservanza del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Aziendale (approvato con Delibera n. 627 del 08/10/2021 dall'Azienda USL di Parma e dall'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma con Delibera n. 957 del 06/10/2021), si rende noto che

IL GIORNO 14/02/2022 ALLE ORE 15.00

Presso la sede S.C.I. Logistica e Gestione Amministrativa LL.PP., sita presso l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma – Padiglione Rasori - in Via Gramsci – 43121 Parma, avrà luogo un esperimento di asta pubblica per mezzo di offerta segreta in aumento sul prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art 73 lettera c) del RD 23\5\1924, n. 827, per la vendita dei seguenti complessi immobiliari, che verrà effettuata con aggiudicazione separata:

I) UBICAZIONE E DATI CATASTALI: I beni oggetto di vendita sono situati nel:

- a. Comune di Santa Margherita Ligure (LOTTO 9);
- b. Comune di Parma (LOTTO 10);

- LOTTO 9: Alloggio con autorimessa ubicati a Santa Margherita Ligure (GE), in via San Siro n. 3 censiti al Catasto Fabbricati:

Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat.	Cl	Cons.	Sup.Cat.
1	6	132	20	A/3	3	2,5 vani	45 mq
1	6	131	50	C/6	4	9 mq	9 mq

- LOTTO 10: Abitazione con cantina, soffitta ed autorimessa di pertinenza, ubicati a Parma (PR), nel complesso condominiale tra Via Farini n.71 e via Rondani n.2, censiti al Catasto Fabbricati:

Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat.	Cl	Cons.	Sup.Cat.
1	32	402	30	A/2	4	6,5 vani	114 mq
1	32	410	47	C/6	5	14 mq	15 mq

II) PROPRIETA': Gli immobili sopra descritti sono di proprietà dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma.

III) II PREZZO BASE D'ASTA per ogni singolo lotto è fissato in:

LOTTO 9: Alloggio e Autorimessa a **Santa Margherita Ligure (GE), in via San Siro n. 3:**
€ 163.500,00;

LOTTO 10: Abitazione con cantina, soffitta ed autorimessa di pertinenza, ubicati a Parma (PR), nel complesso condominiale tra **Via Farini n.71** e via Rondani n.2: € 224.200,00;

IV) REGIME FISCALE: La cessione degli immobili non rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

V) DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO: 10% del prezzo base d'asta per ogni singolo lotto.

VI) DESCRIZIONE :

LOTTO 9: Alloggio e Autorimessa a Santa Margherita Ligure (GE), in via San Siro n. 3.

I beni in oggetto fanno parte di un complesso residenziale, realizzato agli inizi degli anni '70, costituito da tre distinti edifici posti all'interno di un'area comune, sulla quale si innestano gli accessi carrabili, destinata a giardino e percorsi pedonali.

L'appartamento, ristrutturato nel 2010 è posto al piano terzo e si sviluppa su una superficie di mq 45 (a cui si aggiunge un posto auto al piano seminterrato di 9mq).

E' composto da:

- ingresso;
- cucina abitabile;
- un bagno;
- vano destinato a camera da letto-zona giorno, con un ampio balcone.

L'alloggio è dotato di:

- impianto di riscaldamento centralizzato, con elementi radianti corredati di contabilizzatori e valvole termostatiche;
- impianto idrico-sanitario autonomo a gas, con boiler ;
- impianto di condizionamento del tipo a split;
- impianto elettrico.

LOTTO 10: Appartamento sito a Parma (PR), nel complesso condominiale tra Via Farini n.71 e via Rondani n.2.

Trattasi di abitazione con cantina, soffitta ed autorimessa di pertinenza.

L'appartamento, posto al piano terzo del corpo contraddistinto dalla lettera "C", è composto da:

- ingresso
- cucina
- soggiorno con balcone;
- tre camere con doppi servizi;
- ripostiglio.

L'appartamento è dotato di:

- impianto di luce eseguito sottotraccia con interruttore generale di sicurezza;
 - impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa smaltati dotati di termovalvole.
- La superficie dell'immobile (alloggio con soffitta e cantina) è di circa 114 mq, mentre al piano seminterrato sono presenti una piccola cantina ed un'autorimessa di mq. 14 circa

VII) VINCOLI, RAPPORTI CON LE NORMATIVE URBANISTICHE, EDILIZIE E REGOLAMENTARI IN GENERE

Relativamente ai lotti si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti presso i Comuni territorialmente competenti per i singoli lotti.

VIII) TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE, DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE E SOPRALLUOGO:

1. Termine ultimo perentorio per la ricezione delle offerte: ore 12.00 del giorno 14/02/2022, non sono ammesse offerte pervenute oltre la data e l'ora innanzi specificate;
2. Indirizzo di ricezione delle offerte: Padiglione Rasori – Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma - Servizio Interaziendale Logistica e Gestione Amministrativa LL.PP. Lavori Pubblici – Via Gramsci, 14;

3. Modalità: secondo quanto previsto nel presente avviso di gara;
4. Commissione di gara: la Commissione preposta all'esperimento dell'asta pubblica, è nominata come da art. 8 del Regolamento Interaziendale per l'alienazione del patrimonio immobiliare aziendale AUSL – AOU Parma 2021;
5. Sedute di gara: seduta pubblica il giorno 14/02/2022 ore 15.00, presso la sede del Servizio Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici, Padiglione Rasori via Gramsci n. 14 – Parma;
6. La Commissione di gara provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della documentazione in essi contenuta.
7. 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;
8. Sopralluogo: si precisa, inoltre, che è fatto obbligo ai concorrenti di effettuare un sopralluogo presso gli immobili 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/AOU. La visita dovrà essere prenotata telefonicamente al numero di tel. 0521- 971003 o 0521/703401 oppure inviando un'email ai seguenti indirizzi: lbiavardi@ausl.pr.it – mbardo@ausl.pr.it – jcopelli@ausl.pr.it, almeno 48 ore prima.

IX) 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.

X) GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA

- L'offerta dovrà essere corredata da una cauzione, pari al 10% dell'importo a base d'asta per mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma – via Gramsci n. 14 - Parma - riportando la causale: “Deposito cauzionale asta pubblica per vendita immobile corrispondente al Lotto n. ...”
- 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 Ospedaliero Universitaria di Parma, 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 mancanza della cauzione provvisoria comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

XI) 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.

XII) 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 2 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, da effettuarsi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 12.30.
- Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma 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 A/R 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:

- **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA (Allegato "3")**, 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 di cui al LOTTO N. denominato "NOME DEL LOTTO.....".

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.

- **CAUZIONE PROVVISORIA** secondo quanto indicato al precedente punto III del presente avviso di gara.
- **ATTESTAZIONE IN ORIGINALE (Allegato "4")** rilasciata dal competente tecnico incaricato da questa Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma, dell'avvenuto sopralluogo. Il sopralluogo dovrà essere effettuato con le modalità e nel periodo indicati al punto 8 del presente Avviso di gara.

NELLA BUSTA **"B" – OFFERTA ECONOMICA** (Allegato "2b") – 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.

XIII) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE:

La Commissione di gara, il giorno fissato al precedente punto VIII, 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 in analogia a 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.

I beni posti in vendita saranno aggiudicati 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 per lo stesso bene 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 Lotto n.". 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 Ospedaliero Universitaria di Parma. 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.

XIV) STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva da parte del concorrente provvisoriamente aggiudicatario, salvo diverso accordo sottoscritto tra le parti.

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 9 del presente avviso. Nel caso invece di mancata stipula, entro 90 giorni, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto e l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggiore danno. In tale caso l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma 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 90 giorni successivi, salvo diverso accordo sottoscritto tra le parti, 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'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma è pertanto esonerata 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.

All'atto della stipulazione del rogito, l'aggiudicatario procederà al pagamento in un'unica soluzione mediante consegna di assegni circolari non trasferibili in favore dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma

Il pagamento all'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma dovrà prevedere, in aggiunta alla rispettiva quota, il rimborso 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 Ospedaliero Universitaria di Parma 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.

Per quanto non previsto dal presente avviso, si fa espresso rinvio al Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare approvato, dall'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma, con deliberazione del Direttore Generale n. 957 del 06/10/2021, nonché alle disposizioni sull'Amministrazione del Patrimonio dello Stato di cui ai Decreti 18\11\1923, n. 2440 e 23\5\1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle disposizioni del codice civile.

XV) ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE

Si rende noto che sul sito dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma www.ao.pr.it, sul sito dell'Azienda USL di Parma www.ausl.pr.it e sul sito dei Comuni in cui sono siti gli immobili è pubblicato l'avviso d'asta integrale.

La documentazione tecnica e gli atti relativi ai lotti oggetto del presente bando, sono disponibili sui siti www.ausl.pr.it e www.ao.pr.it.

Ogni eventuale ulteriore informazione potrà essere richiesta al S.C.I. Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 da lunedì a venerdì, in Via Gramsci n. 14 c/o Padiglione Rasori (Geom. Lara Biavardi, Geom. Michele Bardò, Arch. Jessica Copelli, al n. 0521/971003 o 0521/703401 oppure inviando un'email ai seguenti indirizzi: lbiavardi@ausl.pr.it – mbardo@ausl.pr.it – jcopelli@ausl.pr.it;)

XVI) TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D. L.vo 30\6\2003, n. 196, i dati personali forniti saranno raccolti presso il S.C.I. Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici, in banca dati automatizzata e/o cartacea, per le attività di alienazione del patrimonio. Tale procedura è finalizzata allo svolgimento di tutte le attività e adempimenti connessi con l'asta ed all'eventuale instaurazione e gestione del rapporto medesimo e comprenderà, nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste dall'art 11 del D. L.vo n. 196\2003, tutte le operazioni o complesso di operazioni previste dall'art. 2, D. L.vo n. 196\2003 necessarie al trattamento in questione.

I dati saranno trattati dall'Azienda, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici o automatizzati, comunque mediante strumenti ritenuti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, anche successivamente, a seguito di eventuale instaurazione di rapporto contrattuale, per la gestione dello stesso.

Tali dati potranno essere sottoposti ad accesso da parte di coloro che sono portatori di un interesse giuridicamente rilevante, ai sensi dell'art 22 della L 241\90.

Il conferimento dei dati richiesti e l'autorizzazione al loro trattamento sono obbligatori ai fini dell'aggiudicazione ai sensi dell'art 23 del D.Lvo 196\2003.

Ai sensi dell'art 7 del medesimo Decreto, 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, la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme.

Parma il 20 Dicembre 2021

IL DIRETTORE
S.C.I. Logistica e Gestione Amministrativa Lavori Pubblici
Dott.ssa Michela Boschi

