

AVVISI D'ASTA

REGIONE EMILIA ROMAGNA Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma

Avviso di vendita immobiliare

IL DIRETTORE GENERALE

In esecuzione della deliberazione n. 248 del 28 dicembre 2006, rende noto che il giorno 15 FEBBRAIO 2007 a partire dalle ore 11,00, in Parma, presso la Direzione dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma, Via Gramsci n. 14, si svolgerà un'asta pubblica (1° esperimento) ai sensi dell'art. 6 della Legge 24/12/1908, n. 783, per mezzo di offerte segrete in aumento o almeno pari al prezzo a base d'asta, ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente offerente il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo base d'asta, per la vendita a corpo del seguente bene: PODERE CINGHIO ED ANNESSO FABBRICATO RURALE sito nel Comune di Parma, Via Langhirano - Località Antognano di Vigatto – Censiti al Catasto terreni del Comune di Parma, sez. Vigatto, alla partita 2921, Foglio 1, mappali 19, 28, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 154, 318, 319, 323, 433, 434, 435, 436 – Prezzo base d'asta € 5.300.000,00. Le dimensioni e superfici sono quelle riscontrabili dai mappali dell'Ufficio del Territorio di Parma, per le quali, alienandosi a corpo i beni, si declina ogni responsabilità sulla loro effettiva e precisa corrispondenza nella realtà. L'edificio è stato sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 per il suo interesse storico, artistico ed architettonico ed è da ritenersi, ai sensi dell'art. 10 (comma 1) del D.Lgs. 42/2004, bene culturale sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo, come da provvedimento ministeriale n. 589 del 2.03.2006. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con provvedimento n. 776 del 01 agosto 2006 ha autorizzato la vendita del bene con le seguenti prescrizioni:

1. vengano adottate, con sollecitudine, tutte le misure di conservazione necessarie a garantire la valorizzazione e la buona salvaguardia dell'immobile;
2. i progetti e le opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sull'immobile in questione, dovranno essere sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Parma, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del DLGS 42/2004 e ss. mm. ii..Inoltre, poiché l'immobile è ubicato in una zona a rischio archeologico ogni eventuale progetto di ristrutturazione che comporti lavori di escavazione, dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna;

3. tenuto conto della situazione conseguente alla precedente destinazione d'uso del bene, siano mantenute le attuali condizioni con particolare riferimento alle attività compatibili di cui all'art. 20, comma 1, del Dlgs 42/2004 e alla condizione di pubblico godimento dello stesso immobile. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Parma, ai sensi del DLGS 42/2004 e ss. mm. ii. .

La valutazione è stata effettuata anch'essa a corpo e basata anche, ma non solo, sulle destinazioni d'uso previste, sulla scorta degli strumenti urbanistici vigenti, declinando ogni responsabilità sulla loro effettiva realizzabilità in sede di progettazione, sia in merito alle eventuali prescrizioni comunali (PSC, POC, RUE), sia in merito ai vincoli urbanistici (di carattere ambientale, storico architettonico, archeologico, di tutela elettromagnetica ecc.) che potrebbero interessare l'area e l'immobile in questione e valutabili comunque nella fase di progettazione da parte dell'acquirente. Si precisa che con Deliberazione n. 95/19 del 6.06.2006 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla scheda norma A5 – Q.re Cinghio ai sensi degli artt. 22 e 35 dell'al.R. 20/2000 e che il relativo progetto definitivo è disponibile presso il Servizio Attività Tecniche e Logistiche. Si precisa inoltre che il Consiglio Comunale ha approvato la delibera 181 del 13 novembre 2006 avente ad oggetto: Approvazione di variante al POC connessa all'attuazione di variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla scheda norma A5 – Q.re Cinghio – Approvazione PUA e scheda di convenzione – L.R. 20/200 art. 22 e 35 I.E. Si precisa che tra l'altro è a carico dell'acquirente un esborso presunto di euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila/00) a favore dell'amministrazione comunale di Parma per la ristrutturazione del rustico per fini pubblici. Inoltre saranno a carico dell'acquirente le altre spese correlate al pagamento degli oneri di urbanizzazione, delle opere fuori comparto, del collaudo e della garanzia fidejussoria richiesta dal Comune di Parma. Si precisa inoltre che sono a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali e notarili, le imposte e le tasse inerenti al trasferimento dei beni nonché le spese di pubblicità connesse alla pubblicazione del presente bando. I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri reali, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, emergenti o non emergenti da titoli o da pubblici registri, ivi inclusi attraversamenti di ogni genere, parallelismi da parte di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognature ed altri oneri anche se non

indicati nella presente bando, con tutti i pesi, nessuno escluso, che vi fossero inerenti. La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti. L'aggiudicazione è soggetta ad offerte in aumento o almeno pari al prezzo posto a base d'asta: ogni eventuale offerta in aumento non può essere minore a € 53.000,00. L'aggiudicazione ha luogo quando anche vi fosse una sola offerta purché questa non sia inferiore al prezzo stabilito per gli incanti. I concorrenti potranno presentare utilmente offerta nei modi più avanti specificati. Solo ed esclusivamente nel caso in cui risultino presentate più offerte segrete valide d'identico valore, collocate ex aequo al primo posto, si procederà, nella medesima seduta, ad un'ulteriore asta, riservata unicamente ai soggetti che hanno presentato dette offerte, nella persona del rispettivo sottoscrittore. Le ulteriori offerte al rialzo dovranno essere presentate in modo palese, per alzata di mano in aumento rispetto alle offerte ex aequo d'importo più elevato e con rialzi minimi pari 53.000,00 del prezzo a base d'asta. Si procederà, in tal caso a verbalizzare ciascuna offerta palese in aumento. Entro i cinque minuti successivi alla fine della verbalizzazione di ciascuna nuova offerta palese, potrà essere presentata un'ulteriore offerta palese, con rialzo minimo pari 53.000,00 dell'importo a base d'asta. In assenza di nuove offerte palese nei cinque minuti successivi alla verbalizzazione dell'ultima offerta palese, si verbalizzerà l'avvenuta aggiudicazione provvisoria a favore dell'ultimo offerente. Si procederà alla ulteriore gara anche in presenza di uno solo dei concorrenti ex aequo. Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 l'efficacia dell'alienazione resta subordinata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte della Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali dell'Emilia Romagna, della Regione Emilia Romagna, della Provincia e del Comune di Parma. Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno produrre:

A) DOCUMENTAZIONE

1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA;

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta su carta semplice ed in lingua italiana, sottoscritta con firma non autenticata del concorrente ove

persona fisica, del titolare ove Ditta individuale, del legale rappresentante ove Società o Ente, ovvero del procuratore speciale.

La domanda dovrà contenere, altresì, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara approvato con la già citata deliberazione n. 248 del 28 dicembre 2006;
2. di ben conoscere i beni oggetto dell'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
3. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, in particolare dei vincoli di cui alle disposizioni del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e di tutte le prescrizioni contenuti nelle Deliberazione n. 95/19 del 6. giugno 2006 e n. 181 del 13 novembre 2006 del Consiglio Comunale di Parma, ritenendola equa.

2) CERTIFICAZIONE

a) se a concorrere sia una **persona fisica**: dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, recante l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e numero di codice fiscale del concorrente.

b) se a concorrere sia un'**impresa**: certificato, in data non anteriore a sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione dell'offerta, di iscrizione al Registro delle Imprese competente, che rechi l'indicazione della persona legittimata a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa, nonché la dichiarazione di assenza di procedure concorsuali, (in bollo da € 14,62). Detto certificato può essere sostituito da una dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

c) se a concorrere sia un **ente privato** diverso dalle imprese: copia, certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo (in bollo da € 14,62); copia, certificata conforme all'originale, dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta (in bollo da € 14,62);

d) se a concorrere sia un **ente pubblico**: copia, certificata conforme all'originale, dell'atto recante l'autorizzazione al rappresentante dell'ente a presentare l'offerta (in bollo da € 14,62, fatte salve eventuali esenzioni di legge);

3) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, attestante:

- l'inesistenza di condanne o misure che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Nel caso di società, associazioni o enti l'attestazione deve riferirsi agli amministratori muniti di rappresentanza;

- l'insussistenza di cause ostative previste dall'art. 10 della Legge n. 575/1965;
- 4) **PROCURA SPECIALE:** in caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale, anche in copia autenticata; sono ammesse offerte per persone da nominare a norma dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924 n. 827. La nomina non potrà riguardare soggetti che abbiano già presentato offerte segrete e, in caso di persone giuridiche, società controllate e/o collegate con detti soggetti.
- 5) **DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO DI EURO 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00)**, prodotto mediante assegno circolare non trasferibile, intestato all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma, oppure mediante polizza assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazioni debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni o fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito competenti. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore a pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
- 6) **DEPOSITO IN CONTO SPESE DELL'AVVISO D'ASTA**, soggetto a conguaglio, da costituirsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma avente l'importo di Euro 10.000, 00 (diecimila/00).
- 7) **FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ in corso di validità del sottoscrittore della domanda;**

Tutti i documenti indicati nella lettera A) dovranno essere inseriti in un'unica busta chiusa e sigillata a ceralacca, recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI".

B) OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, redatta su carta bollata da € 14,62, dovrà essere contenuta in una busta chiusa e sigillata a ceralacca, recante all'esterno la dicitura "offerta".

L'offerta economica dovrà contenere esclusivamente le indicazioni in cifre e in lettere del prezzo offerto, le generalità del concorrente e la prescritta sottoscrizione. In caso di discordanza sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Le buste separate, contenenti la documentazione e l'offerta, dovranno essere a loro volta contenute in un plico recante a tergo la scritta:

"Asta pubblica Podere "Cinghio" ed annesso edificio rurale - lotto unico", sigillato a ceralacca e siglato sui lembi di chiusura, indirizzato a:

Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma – Servizio Attività Tecniche e Logistiche – Via Gramsci 14 43100 Parma. Il plico dovrà pervenire a destinazione entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno **14 febbraio 2007**. Le offerte pervenute oltre l'anzidetto termine non saranno prese in considerazione.

Determinano, inoltre, l'esclusione dalla gara:

- 1) la mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti;
- 2) la presentazione di offerte economiche difformi, incomplete, parziali o in diminuzione;
- 3) qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

All'apertura dei plichi pervenuti nel termine prefissato procederà l'apposita Commissione Aggiudicatrice, nominata dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma, in seduta pubblica il giorno **15 febbraio 2007** alle ore 11,00, presso gli Uffici del Servizio Attività Tecniche e Logistiche (padiglione cucine), Via Gramsci 14 Parma. Il verbale di aggiudicazione non tiene luogo né ha valore di contratto.

I depositi di cui ai precedenti punti 5) e 6) verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro il quindicesimo giorno successivo alla data di svolgimento della seduta pubblica. L'aggiudicatario s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati alla stipula del contratto nelle consuete forme di legge. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima verrà annullata e l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fatto salvo il diritto al risarcimento degli ulteriori danni e delle spese sostenute dall'ente derivanti dall'inadempimento. Alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita si provvederà entro il termine di 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, fermo restando i vincoli di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42. A tale adempimento l'aggiudicatario dovrà presentarsi a semplice richiesta dell'Azienda, previo pagamento dell'intero prezzo. Nel caso di mancata stipula del contratto, per fatto

dovuto all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Parma avrà diritto di incamerare la cauzione o escutere la garanzia prestata, salvo il diritto al maggior danno. In tal caso, l'Amministrazione aggiudicherà l'asta al concorrente che ha presentato la seconda offerta di importo più elevato, previa ricostituzione del deposito cauzionale, laddove restituito, nei medesimi termini e modalità prescritti per la partecipazione alla gara. La predisposizione ed il perfezionamento del rogito saranno affidati ad uno studio notarile di Parma scelto dall'acquirente, fermo restando che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese notarili, nonché quelle di registrazione e altre formalità occorrenti per il perfezionamento del rogito, oltre alle spese di pubblicazione dell'avviso d'asta e tutte le altre spese, nessuna esclusa, connesse alla presente alienazione. L'Azienda Ospedaliero-Universitaria si riserva di trattenere direttamente sull'importo del deposito in conto spese, tutte le spese di pubblicità. S'informa che i dati personali forniti saranno raccolti e trattati nel rispetto e nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia di "privacy". Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento, manuale ed informatizzato, dei propri dati personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, per tutte le esigenze procedurali. Ai concorrenti competono i diritti di cui all'art.7 del Dlgs 196/03. Il presente bando sarà pubblicato integralmente sulla GURI e sul sito www.ao.pr.it e per estratto su tre quotidiani. Per quanto non previsto nel presente avviso varranno le disposizioni previste dal R.D. 23/05/24 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le disposizioni vigenti in materia antimafia e le disposizioni del Codice Civile. L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma si riserva la facoltà insindacabile di revocare, totalmente o parzialmente, il presente avviso e/o di revocare, annullare o come meglio, l'aggiudicazione per qualsiasi motivo senza che l'aggiudicatario possa rivendicare alcunché. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale ed il deposito in conto spese, escluso ogni altro indennizzo. Gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Attività Tecniche e Logistiche dell'Azienda per chiarimenti tecnici o per visionare l'immobile (tel 0521-703406/703400) oppure per chiarimenti amministrativi tel. 0521-703298/703299.

Parma, 04 gennaio 2007



Direttore Generale
Sergio Venturi

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Venturi".

B-2 (A pagamento).