

## **AVVISO DI VENDITA IMMOBILI**

In esecuzione della determinazione del Responsabile della S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio n. 66 del 12.01.2026 si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede in Ravenna – Via De Gasperi n. 8, a seguito di incanto andato deserto, intende procedere a trattativa privata per la vendita in unico lotto dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO: Area edificabile Podere Sant'Anna 3 con fabbricati**, posta in Cesena, Frazione Martorano – Via Cerchia di San Giorgio n. 262, distinto al C.F. al foglio 97 con la particella n. 8, sub. 1, Cat. A4, R.C. € 766,94; sub. 5, Cat. D10, R.C. € 548,00; sub. 6, BCNC; e al C.T. al foglio 97 con le particelle nn. 8 - 1375 - 1406, per una superficie catastale complessiva di Totale Ha. 1.53.27.

Classe energetica del fabbricato (foglio 97, particella n. 8, sub. 1): D – EP gl,nren 185,07 kWh/m2 anno, come da relativo attestato di prestazione energetica n.06556-076276-2017.

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con delibera C.C. n. 45 del 13.10.2022, inserisce terreno e fabbricati nel “Territorio urbanizzato (art. 1.2)”, in area classificata prevalentemente “Tessuti Dismessi Degradati (art. 4.13.1)” e in parte residua “Tessuti commerciali (art. 4.9.3)”

**Prezzo a base di trattativa € 780,000,00.**

### ***SOPRALLUOGO***

Relativamente al Lotto oggetto del presente avviso, non è possibile effettuare un sopralluogo all'interno del fabbricato, versando lo stesso in precario stato di conservazione.

### ***PRESENTAZIONE OFFERTE***

Gli interessati potranno presentare offerta osservando 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;
- 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.

NON SONO AMMESSE OFFERTE CONDIZIONATE E/O ESPRESSE IN MODO INDETERMINATO.

L'offerta deve essere inserita in busta debitamente chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la scritta: "TRATTATIVA PRIVATA VENDITA AREA EDIFICABILE PODERE SANT'ANNA 3 - 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) Procura speciale in originale o copia autenticata (ove occorra);
- 2) 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 Avviso di vendita, 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);

Le dichiarazioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) 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), d) ed e) 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'Azienda USL della Romagna provvederà all'annullamento dell'assegnazione 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 LA TRATTATIVA PRIVATA DI VENDITA AREA EDIFICABILE PODERE SANT'ANNA 3 - OFFERTA 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 26.02.2026.

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.

EVENTUALI IRREGOLARITA' FORMALI, E COMUNQUE NON ESSENZIALI, DELLA DOCUMENTAZIONE SUDETTA POTRANNO ESSERE SANATE ENTRO UN TERMINE NON SUPERIORE A CINQUE GIORNI CHE L'AMMINISTRAZIONE PROVVEDERA' AD ASSEGNARE.

L'Amministrazione, una volta aperte le buste con le offerte economiche, si riserva di effettuare un esperimento migliorativo fra tutti coloro che hanno presentato offerta pari o superiore al prezzo posto a base di trattativa con esclusione di coloro che hanno presentato offerta inferiore a detto prezzo.

Qualora non dovessero pervenire offerte pari o superiori al prezzo posto a base di trattativa, l'Amministrazione si riserva la possibilità di valutare anche offerte in ribasso, fermo restando che non saranno prese in considerazione riduzioni superiori al 30% del prezzo base di trattativa.

Anche in quest'ultimo caso l'Amministrazione si riserva di effettuare un esperimento migliorativo fra tutti coloro che hanno presentato offerta nel limite di riduzione sopra indicato.

#### **MODALITA' DI TRATTATIVA**

La trattativa sarà condotta da un Dirigente afferente alla S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio o all'U.O. Attività Tecniche Forlì-Cesena dell'Azienda USL della Romagna, alla presenza di due testimoni.

L'assegnazione avverrà a favore di chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, dopo valutazione dell'eventuale offerta migliorativa.

Pertanto, nel giorno stabilito dal presente Avviso, 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.
- f) ad effettuare l'esperimento migliorativo fra tutti coloro che hanno presentato offerta pari o superiore al prezzo posto a base di trattativa, se presenti, ovvero a disporre la convocazione allo scopo in altra data;
- g) ad effettuare, in mancanza di offerte pari o superiori al prezzo posto a base di trattativa, un esperimento migliorativo esclusivamente fra tutti coloro che hanno presentato offerta nel limite di riduzione del 30%, se presenti, ovvero a disporre la convocazione allo scopo in altra data.

Dell'esito della trattativa sarà redatto apposito verbale che non tiene luogo, né ha valore di contratto. L'assegnazione, che per l'Azienda USL è subordinata all'approvazione del verbale di trattativa con apposita determinazione del Responsabile della S.S.D. Gestione Amministrativa

Attività Tecniche e Patrimonio, avrà effetti obbligatori e vincolanti, ai sensi di legge, per il soggetto assegnatario.

E' comunque facoltà dell'Azienda USL di recedere in qualsivoglia momento, di interrompere la procedura di alienazione e di non procedere ad alcuna assegnazione, qualora sopravvengano ragioni oggettive e/o di pubblico interesse, senza che nulla sia dovuto all'eventuale assegnatario, salva la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale con esclusione di ogni altro indennizzo, rimborso e/o pretesa risarcitoria.

#### ***DEPOSITO CAUZIONALE***

All'assegnatario sarà richiesto il versamento di un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo convenuto, pena la perdita di ogni diritto. 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. La ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito rilasciata dal Tesoriere, ovvero la diversa documentazione, pure in originale, comprovante l'eseguito deposito presso la suddetta Tesoreria, dovrà essere prodotta dall'assegnatario entro 5 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta assegnazione. Il deposito cauzionale sarà introitato a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

#### ***CONDIZIONI DI VENDITA***

L'immobile sopra indicato sarà venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della trattativa privata 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'assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente Avviso, 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 Cesena.

La vendita di cui trattasi è soggetta a imposta di registro.

I costi di pubblicazione dell'Avviso di vendita e gli altri eventuali costi inerenti la procedura saranno a carico dell'assegnatario.

Saranno a carico dell'assegnatario, prima della stipulazione del rogito, eventuali oneri e procedure per apposizione di confini, aggiornamento mappe catastali, accatastamento del fabbricato e/o frazionamento area di pertinenza.

Sarà onere dell'acquirente, dopo la stipula del rogito notarile, provvedere a proprie spese allo sgombero di eventuale materiale di risulta presente presso gli immobili.

### ***ROGITO***

L'assegnatario 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'assegnatario l'Amministrazione procederà alla revoca della assegnazione e all'incameramento del deposito cauzionale a titolo di penale, ferma restando ogni altra azione di risarcimento del danno.

Alla stipula dell'atto di compravendita l'assegnatario 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 Avviso di vendita e per gli altri eventuali costi inerenti la procedura.

### ***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'assegnazione. 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. Titolare del trattamento è l'Azienda USL della Romagna.

Il presente Avviso sarà reso disponibile collegandosi al sito web dell'Azienda USL della Romagna: [www.auslromagna.it](http://www.auslromagna.it) > bandi e concorsi > Avvisi bandi ed indagini immobiliari > trattative private, con riferimento alla presente trattativa, ovvero tramite link

<https://amministrazionetrasparente.auslromagna.it/pubblicita-legale/avvisi-bandi-indagini-immobiliari/trattative-private>.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi alla S.S.D. Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio (tel. n. 0547/352214 - 352011 - 352320) dell'Azienda USL della Romagna dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Cesena, 14/01/2026

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