

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO A BASE DI GARA

Inquadramento generale del comparto

Il Comune di Como si estende all'estremità meridionale del ramo occidentale dell'omonimo lago, è posto a circa 40 chilometri a nord di Milano e confina a nord con la Confederazione Elvetica. Il principale centro storico, la "Città Murata", è posto a ridosso del Lago, a quota di circa 200 m s.l.m. mentre, all'esterno delle "mura", l'urbanizzazione si è estesa nella convalle e sulle pendici dei rilievi che la delimitano.

La città è servita dall'Autostrada A9 Milano/Chiasso (svincoli di Como Sud, Como Monte Olimpino e Como Nord) e dalle reti ferroviarie di "Trenitalia" (per la gestione delle linee Milano-Chiasso e Como-Lecco) e delle "Ferrovie Nord" (per la linea Como-Saronno-Milano) che fanno capo alle diverse stazioni dislocate all'interno della maglia urbana.

La sezione censuaria in cui è posto il complesso è la sezione di Camerlata (Fig. 1). Essa occupa la porzione centro-orientale del territorio comunale e comprende una zona prevalentemente collinare (costituita dal versante delimitante la sponda orientale del Lario) e una zona prevalentemente pianeggiante, in convalle, nella quale è posto il bene.

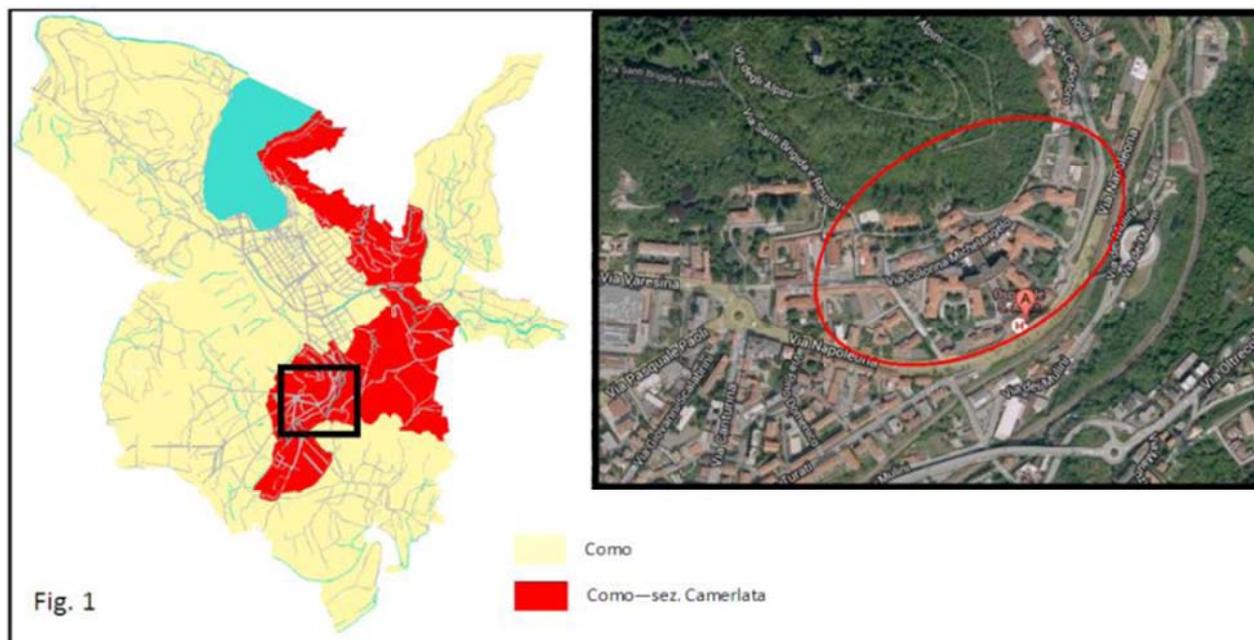


Fig. 1 – Inquadramento del comparto Sant'Anna

L'ex Ospedale Sant'Anna si colloca lungo la strada di ingresso al nucleo storico della città, sorge alla base delle pendici del versante sud del Monte Baradello ed è localizzato tra il nucleo storico della Basilica di San Carpoforo ed il vecchio borgo di Camerlata, lungo il tracciato della vecchia

strada Regina, a diretto contatto con il Parco Regionale della Spina Verde.

Ha pertanto una localizzazione strategica, a forte valenza ambientale e ad alta accessibilità: l'area rappresenta infatti la fondale della direttrice di penetrazione proveniente da Milano, con forte passaggio veicolare, comprese le maggiori autolinee della zona (con comode fermate poste all'ingresso dello stesso Ospedale) e con la presenza di un autosilo di grande capienza collegato direttamente con esso.



Fig. 2 – Ortofoto del comparto Sant'Anna

Caratteristiche del comparto Sant'Anna

L'intero comparto "Sant'Anna" nell'attuale configurazione, è costituito da circa 47 fabbricati edificati su un'area di approssimativamente 83.500 mq (in parte percorsa da strada interna di collegamento tra i padiglioni, in parte utilizzata come area di parcheggio ed in parte adibita a giardino). Su una porzione di tale comparto, e precisamente per circa 30.000 mq di S.l.p., è prevista la creazione della "Cittadella Sanitaria" che contempla la compresenza delle strutture sanitarie di ASST Lariana e di ATS Insubria.

Pertanto saranno alienati solo alcuni dei 47 fabbricati citati e solo una parte di area che sarà successivamente frazionata (vedasi in particolare l'Allegato "I.C - Zona speciale: criteri operativi per la riqualificazione dell'attuale sede dell'ospedale Sant'Anna", a cura del Comune di Como", nel quale sono campiti in colore azzurro e viola i fabbricati facenti parte della

ALLEGATO 1.B

“*Cittadella Sanitaria*”, che resteranno di interesse collettivo e sanitario e sono pertanto da intendersi esclusi dalla presente procedura di alienazione). Il promissario acquirente, tuttavia, dovrà sostenere come costi per l’attuazione del P.I.I., oltre quelli relativi alle opere sui beni oggetto di vendita, quelli relativi alle opere di urbanizzazione e ai cosiddetti “standard di qualità” di tutto il comparto.

L’intero comparto è strutturato interamente a “padiglioni” (con diversi tunnel di collegamento ai piani terra e/o seminterrato) costruiti intorno agli anni ‘30, ad eccezione del corpo centrale più alto (di 7 piani fuori terra), denominato “monoblocco”, edificato intorno agli anni ‘70. In epoche successive sono stati effettuati diversi interventi d’adeguamento funzionale più o meno significativi, con l’introduzione di corpi aggiunti prefabbricati (il fabbricato che ospitava il servizio 118, l’accettazione, i garage per le autoambulanze ed altri).

Si riporta a seguire una descrizione sommaria di tutti i fabbricati presenti nel comparto, compresi quelli non oggetto di alienazione in quanto facenti parte della “*Cittadella Sanitaria*” (edifici n. 30, 34, 35, 37, 40, 41, 42, 58) (vedasi Elaborato planimetrico del comparto Sant’Anna di fig. 3):

Fab. n° 15: risonanza magnetica - edificio del ’97 adiacente al fab. n° 45, ad un piano f.t., di forma circolare, in c.a. con copertura piana a terrazzo occupato da macchinari e protetto da un parapetto metallico, con prospetti al civile tinteggiati e infissi con tapparelle.

Fab. n° 18: camera mortuaria, necropsia – edificio in muratura di forma rettangolare, con Chiesa attigua, quest’ultima da intendersi esclusa dalla presente procedura di vendita –, a 2 p.f.t. solo nella parte centrale, oltre ad interrato. I prospetti sono al civile tinteggiati, ammalorati in più punti, con zoccolatura in cemento, copertura a falde con manto di tegole marsigliesi, infissi esterni oscurati da tapparelle. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 19: istologia, anatomia patologica – edificio in c.a. al piano terra e prefabbricato al primo piano, di forma rettangolare con copertura piana con fascia di gronda in lamiera arrugginita in molti punti, infissi con tapparelle protetti da grate al piano terra. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 20: psichiatria – edificio ad un p.f.t. oltre ad interrato, di forma regolare con caratteristiche costruttive e di rifinitura analoghe al fab. n° 18. Presenta una piccola area di pertinenza a giardino, delimitata da recinzione metallica. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 21: forno inceneritore-deposito vernici e ripostigli ad un piano f.t. oltre ad interrato, adiacenti al fab. n° 22. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 22: magazzino generale – edificio a forma regolare, ad un p.f.t. oltre ad un piccolo locale interrato. Alcune parti, con caratteristiche di finitura diverse sono state aggiunte in seguito. Presenta prospetti al civile tinteggiati con zoccolatura in cemento, con infissi in metallo, alcuni con sovrastante voltino in mattoni e copertura a falde con tegole marsigliesi. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 23: scuola infermieri – edificio a 5 p.f.t. oltre ad interrato con struttura in c.a. e murature perimetrali in mattoni a vista e piccola porzione a 6 p.f.t. in c.a., con infissi esterni con tapparelle e copertura piana a terrazzo. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 24: pediatria, patologia neonatale – edificio in muratura, recentemente ristrutturato, a 2 p.f.t., oltre a sottotetto nella parte centrale e ad interrato. Presenta prospetti al civile tinteggiati con cornici marcapiano e zoccolatura in cemento, infissi esterni in legno con tapparelle e copertura a falde con tegole marsigliesi. Alcune parti, con caratteristiche di finitura diverse, come la veranda ed il passaggio coperto di collegamento con il fab. n° 35, sono stati aggiunti in

ALLEGATO 1.B

seguito. Stato di manutenzione buono.

Fab. n° 25: portineria – edificio prefabbricato in alluminio, non più utilizzato.

Fab. n° 26: pesa.

Fab. n° 27: centrale termica – edificio in muratura ad un p.f.t., con altezze differenti, e per una piccola parte a 2 p.f.t. di cui il secondo piano raggiungibile da scaletta esterna, oltre ad interrato. Presenta prospetti al civile tinteggiati, con zoccolatura in cemento, infissi esterni in metallo e copertura piana. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 28: cabina elettrica – edificio in muratura con copertura piana, facciate al civile tinteggiate.

Fab. n° 29: servizio 118 - edificio prefabbricato, di recente costruzione, di forma regolare ad un p.f.t., infissi esterni in metallo, con copertura piana con fascia di gronda in lamiera. Stato di manutenzione buono.

Fab. n°30: economato, C.E.D. – edificio in muratura, ad angolo tra via Napoleona e via Colonna, in parte ad un p.f.t. (lato nord-ovest), nella parte centrale, ad angolo, a 3 p.f.t., oltre ad interrato ed in parte a 2 p.f.t. (lato est). Le tre porzioni presentano caratteristiche di finitura diverse con prospetti al civile principalmente tinteggiati, con infissi e tapparelle o persiane. Nel '95 è stato ristrutturato il primo e secondo piano della parte centrale e della parte ad est (impianti nuovi, pavimenti, ascensore). Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 31: chirurgie – edificio in muratura, a 3 p.f.t. oltre a sottotetto (ad eccezione di una piccola parte a nord) e ad interrato. Presenta prospetti al civile tinteggiati, con zoccolatura in pietra e cornice marcapiano (non sempre presente) a quota del 2°p., infissi esterni prevalentemente in legno con tapparelle, copertura a falde con manto di tegole marsigliesi, ad eccezione di una piccola parte a nord con copertura piana. Il secondo piano dell'ala più ad ovest (reparto di neurochirurgia) è stato ristrutturato nel '00 (con impianto di rilevazione fumi, condizionamento, adeguamento norme antincendio). Stato di manutenzione normale.

Fab. nn°32,33: piccoli ripostigli (trasformatore e box bombole)

Fab. n° 34: casa suore – edificio in muratura a due p.f.t. oltre a tre locali al piano interrato. Presenta prospetti al civile tinteggiati, con zoccolatura in cemento, infissi esterni in legno con tapparelle, alcuni protetti da grate in metallo, copertura a falde con manto di tegole marsigliesi, ad eccezione della parte sopra la cappella che è a terrazzo. E' collegata al fab. n° 35 da un passaggio coperto. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 35: padiglione servizi generali – edificio in muratura, dalla parte sud a 4 p.f.t. oltre a sottotetto, dalla parte nord a 3 p.f.t. oltre a sottotetto ed interrato, con una piccola porzione a nord-ovest a 2 p.f.t., collegata al 1°p. con il fab. n° 34 (casa suore). Presenta prospetti al civile tinteggiati con zoccolatura in cemento e cornici marcapiano in corrispondenza della quota del piano sottotetto (4°p.) e del 3°p., infissi in legno con tapparelle. Le facciate al piano terra dalla parte sud, sono rivestite in pietra, con infissi esterni in metallo. Stato di conservazione normale.

Fab. n°36: piccolo deposito box infiammabili.

Fab. n° 37: monoblocco – edificio risalente agli anni '70, di forma a “T rovesciata” con ala a sud curva. Si eleva per 9 p.f.t. dalla parte sud (ala curva) e per 8 p.f.t. dalla parte nord (gamba della “T”). Una piccola porzione centrale ove ha sede il vano scala ed ascensori, fuoriesce ancora di un piano dalla copertura a terrazzo di tutto l'edificio. Presenta prospetti al civile con rivestimento in

ALLEGATO 1.B

piastrelle dal lato sud, ad eccezione del piano seminterrato (fuori terra dalla parte sud) che ha rivestimento in cemento. I serramenti esterni sono in metallo con tapparelle. Alcuni interni dell'edificio sono stati ristrutturati: nel '01 parte del piano seminterrato (fuori terra dalla parte sud) adibito a rianimazione prontoso soccorso (con impianto rilevazione fumi, condizionamento, adeguamento norme antincendio); nel '92 e '95 parte del piano secondo (unità coronarica ed emodinamica) con opere varie ed impianto di condizionamento; nel '81 parte del piano terzo ("gamba della T" adibita a rianimazione) con opere varie ed impianto di condizionamento; nel '02 intero reparto degenza del quarto piano ("ala curva della T") con impianto rilevazione fumi, condizionamento, adeguamento norme antincendio; nel '00 intero reparto degenza del sesto piano ("ala curva della T"); nel '95 e '99 l'intero settimo piano, in parte adibito a degenza a pagamento ed in parte non utilizzato, con opere varie ed impianto di condizionamento. Stato di manutenzione normale.

Dalla parte sud fuoriesce una porzione di fabbricato ad un p.f.t. oltre ad interrato, adibito a prontoso soccorso, con copertura piana. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 38: deposito – centralina gas medicali.

Fab. n° 39: chirurgia – edificio in muratura a 3 p.f.t. oltre a sottotetto e piano interrato. Presenta le stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura del fab. n° 31, i prospetti sono un po' ammalorati, con intonaco mancante in più punti che mette in evidenza la muratura sottostante. L'intero primo piano è stato ristrutturato nel '03. Nel complesso lo stato di manutenzione è normale.

Fab. n° 40: poliambulatorio – edificio ad un piano fuori terra oltre ad interrato, di forma regolare, con la zona centrale più alta, nel '03 ristrutturata per formazione soppalco, impianto di condizionamento, impianto rilevazione fumi. I prospetti sono al civile tinteggiati, con zoccolatura in pietra, con serramenti con tapparelle. Il piano interrato ed il piano terra sono collegati al fabbricato n° 41 tramite tunnel e locali sovrastanti ad ufficio. Stato di manutenzione buono.

Fab. n° 41: direzione generale, uffici amministrativi – edificio che dà l'accesso direttamente sulla via Napoleona, a 3 p.f.t. oltre a sottotetto e porzione interrata. Presenta prospetti caratteristici, con cornici marcapiano, rivestimenti in pietra sagomata, elementi architettonici di pregio come cornici in pietra ad arco alle finestre, pilastri, capitelli lavorati in pietra. Ha copertura a falde con manto di tegole marsigliesi, infissi esterni con tapparelle in legno. Il piano interrato ed il piano terra sono collegati ai due lati est ed ovest al fabbricato n° 40 e n° 42 tramite tunnel e locali sovrastanti ad ufficio. Stato di manutenzione buono.

Fab. n° 42: poliambulatorio – presenta le stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura del fabbricato n° 40.

Fab. n° 43: medicina – edificio speculare del fab. n° 39, presenta le stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura, stesso stato di manutenzione. Il piano terra (diabetologia) ed il piano secondo (cardiologia) sono stati interamente ristrutturati nel '91.

Fab. n° 44: cardiologia – edificio in muratura ad un p.f.t. oltre ad un piccolo locale interrato, a ridosso del fabbricato n° 43, internamente ristrutturato, di forma rettangolare con copertura a falde e manto in lamiera. Presenta prospetti al civile tinteggiati, ammalorati in più punti, con zoccolatura in cemento, serramenti esterni in metallo con tapparelle. Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 45: medicina – edificio in parte speculare del fab. n° 31, presenta le stesse caratteristiche

ALLEGATO 1.B

costruttive e di rifinitura. Nel '02 è stato ristrutturato tutto il blocco operatorio situato nell'ala più a nord (con impianto di rilevazione fumi, condizionamento, adeguamento norme antincendio). Stato di manutenzione normale.

Fab. n° 46: radiologia - edificio interrato collegato al monoblocco (fab. n° 37) ed al fab. n° 45 tramite tunnel. Stato di manutenzione normale.

Fab. nn° 47, 48, 49: piccoli depositi a nord-ovest del fab. n° 45

Fab. n° 50: ex pollaio, in prossimità della casa suore (fab. n° 34).

Fab. n° 51: pneumologia, medicina, neurologia – edificio a nord-est del comparto, di forma allungata, costituita da un corpo centrale pressoché quadrato con copertura a terrazzo e due ali laterali speculari rispetto al corpo centrale, leggermente inclinate verso sud, con copertura a falde e manto di tegole marsigliesi, canale di gronda dalla parte sud sorretto da saette. Si eleva per 3 p.f.t. (con una parte del p.t. interrata dal lato nord), oltre a porzione interrata e piano sottotetto. E' collegato al fab. n° 35 da una veranda coperta ed al fab. n° 53 da un altro passaggio coperto con sottostante tunnel. Il piano secondo e primo delle due ali hanno lungo tutto il lato sud due balconate. I prospetti sono al civile tinteggiati, con infissi esterni in legno con tapparelle. Nel '01 è stato ristrutturato parte del piano terra (ala più ad est – reparto di neurologia), con adeguamento norme antincendio. Nel '98 è stato ristrutturato parte del piano secondo (ala più ad ovest – reparto medicina A).

Fab. n° 52: deposito – box bombole.

Fab. n° 53: radioterapia – edificio recente prefabbricato con una parte a due p.f.t. oltre a porzione interrata (lato est) ed una parte ad un solo p.f.t. (lato ovest), con ampio porticato sul lato est. I prospetti si presentano al civile tinteggiati, con infissi esterni in metallo con tapparelle, copertura piana. Una piccola porzione centrale ove ha sede il vano scala ed ascensori, fuoriesce ancora di un piano dalla copertura. Stato di manutenzione buono.

Fab. n° 54: deposito – ex conigliera in muratura, in stato d'abbandono con tetto in lamiera.

Fab. n° 55: piccolo deposito.

Fab. n° 56: medicina nucleare – edificio recente ad est del fabbricato n° 51, di forma rettangolare, ad un p.f.t. oltre piano interrato. I prospetti sono in c.a. a vista al piano interrato, in pannelli prefabbricati al p.t., con infissi esterni in metallo e tapparelle, copertura piana con lamiera di gronda. Stato di conservazione buono.

Fab. n° 58: impianto di chiarificazione liquame.

Area n° 57: pista atterraggio eli-ambulanze.

Fab. n° 59: portineria carraia – edificio prefabbricato ad un p.f.t. che dà l'accesso a tutto il comparto ospedaliero da via Colonna. Stato di conservazione buono.

Fab. n° 60: box ambulanze - edificio recente situato a nord-est di tutto il complesso, a ridosso del fab. n° 54 (ex conigliera) in muratura ad un p.f.t. con portoni scorrevoli a movimento verticale. Stato di conservazione buono.

Fab. n° 62: edificio situato in prossimità della portineria carraia per ricovero autoambulanze.

Fab. n° 63: accettazione e box ambulanze – edificio costruito nel '99, prefabbricato, di forma rettangolare, ad un p.f.t., serramenti esterni in metallo con tapparelle, copertura piana con antistante tettoia che arriva fino alla parte del monoblocco adibita a pronto soccorso. Stato di

manutenzione buono.

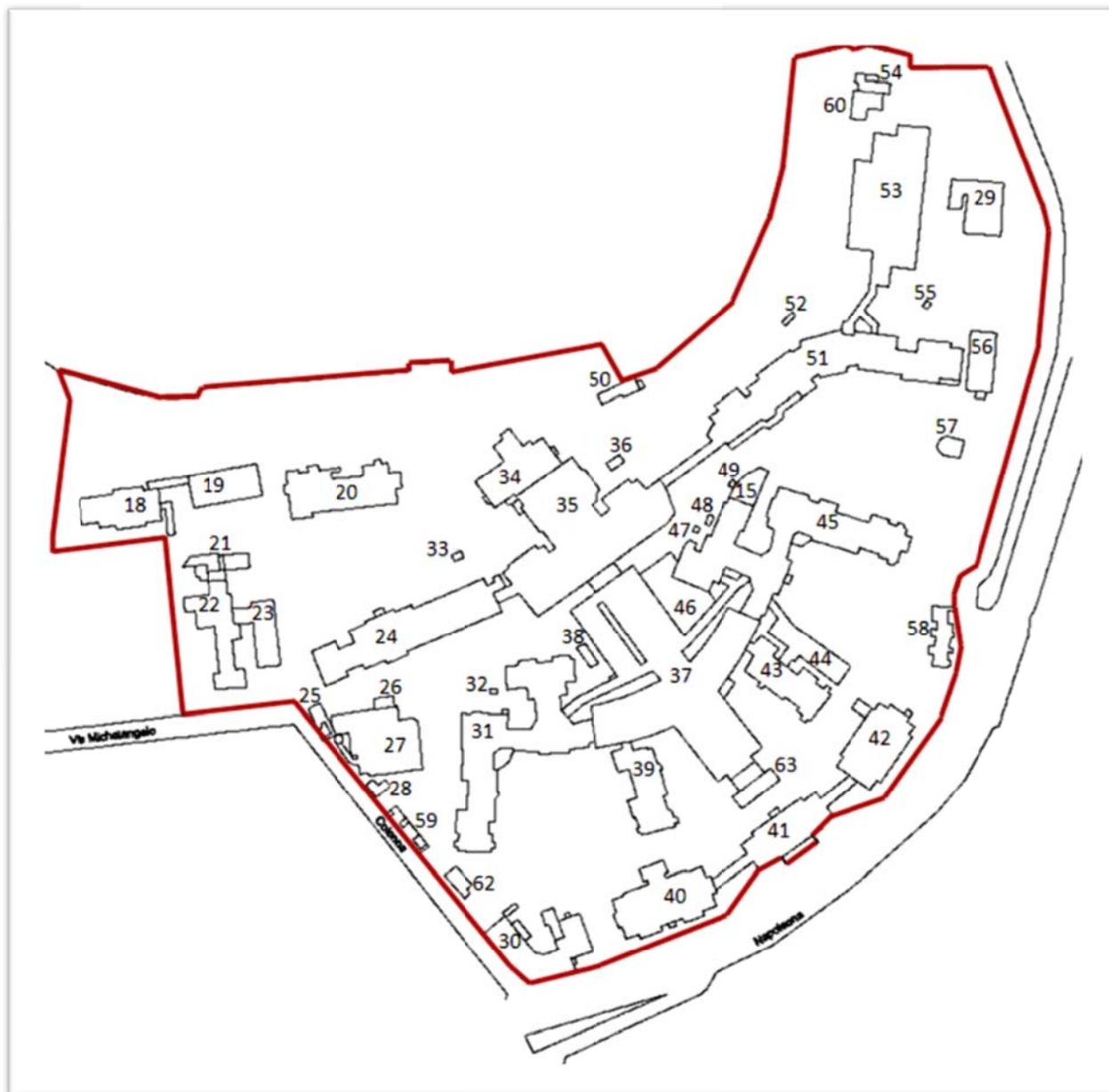


Fig. 3 - Elaborato planimetrico del comparto Sant'Anna

Consistenze del comparto e previsioni

Dalle tabelle dimensionali allegate al documento del Comune, Settore Urbanistica *“Comparto Sant’Anna – Il riuso della parte di una città nel rispetto dell’ambiente e della storicità dell’impianto. La cittadella sanitaria. Il nuovo quartiere. Il ricettivo di eccellenza.”*, la consistenza del comparto è stata distinta come riportato di seguito (ved. Tabelle 1,2 e 3).

Informazioni e dati estratti da: *“Perizia di stima particolareggiata relativa al complesso immobiliare denominato «Poliambulatorio di via Napoleona (ex Ospedale Sant’Anna)» sito in Como – sezione Camerlata (con esclusione dei fabbricati facenti parte della «Cittadella Sanitaria»)”, a cura Agenzia delle Entrate, 10 ottobre 2014*

Si rileva l'opportunità, preliminarmente alla progettazione, di verificare l'esatta consistenza del comparto anche mediante rilievi diretti.

Cittadella sanitaria				
	Riferim. edifici n.	superfici [mq]	n. piani	S.l.p. [mq]
RECUPERO	34	486	2	972
	35	1.349	4	5.396
	37	1.834	9	16.506
	40	845	1,5	1.267
	41	571	3	1.713
	42	655	1	655
				tot.
SOSTITUZIONE	30/M			2.160
	58/N			1.080
			tot.	3.240 (*)
TOTALE:				29.749
quantificazione superfici secondo rilievo fotogrammetrico				
(*) esclusi sottotetti e/o seminterrati				
(*) sup.e volumi di progetto - Piano Direttore				

Tab. 1

Destinazioni Residenziali, Terziarie e Commerciali					
	Riferim. edifici n.	superfici [mq]	n. piani	S.l.p. [mq]	Volumi [mc]
RECUPERO (residenz., terziario)	18	467	1,5	700	3.553
	24	1.280	2	2.560	13.372
	31	1.447	3	4.341	23.152
	39	573	3,0	1.719	8.996
	43	565	3	1.695	10.057
	45	1.500	3	4.500	26.520
	51	1.900	3	5.700	23.846
	tot	7.732		21.215	109.226
SOSTITUZIONE (residenz., terz., comm., esercizi pubblici)	19/20	1.600	3	4.800 (*)	14.400
	22/23	1.600	5	8.000 (*)	24.000
	27	1.000	5	5.000 (*)	15.000
	53	1.600	3	4.800	14.400
		tot	5.800		22.600
TOTALE:		13.532		43.815	177.026
quantificazione superfici secondo rilievo fotogrammetrico					
(*) di cui max 800 mq per commercio					
(*) di cui max 600 mq per commercio					

Tab. 2

Dimensionamento delle aree di uso pubblico						
RECUPERO	residenza	80% volumetria (109.226 mc)	87.380,8 mc	26,5 mc/ab 1 ab/100 mc	23.161 mq	
	terziario	20% volumetria (109.226 mc)	21.845,2 mc	100% S.l.p.	7.281,73 mq	
SOSTITUZIONE	residenza	30% volumetria (67.800 mc)	20.340 mc	26,5 mc/ab 1 ab/100 mc	5.379,5 mq	
	terziario e/o commerc.	70% volumetria (67.800 mc)	47.460 mc	100% S.l.p.	15.820 mq	
TOTALE SUPERFICI AD USO PUBBLICO:					51.642,23 mq	

Tab. 3

Nel rimandare integralmente alle previsioni di cui all'“Ambito da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto – Comparto Sant'Anna: Ambito Ex Ospedale Sant'Anna”, individuato ai sensi dell'art. 20 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio ed alla relativa “Scheda descrittiva dell'ambito Comparto Sant'Anna”, estratto del Piano di Governo del Territorio approvato dal Comune di Como con D.C.C. n° 32 del 13 giugno 2013 (allegata sub. “I.A”), si riportano a seguire ulteriori indicazioni come da Parere motivato di VAS emesso con Decreto R.L. n. 12945 del 10/12/10, allegato all'Atto integrativo dell'accordo sottoscritto in data 1/3/11:

- in sede di progettazione esecutiva del P.I.I., dovrà essere redatto un coerente aggiornamento dello studio trasportistico, in ordine alla stima puntuale della domanda di mobilità generata dal nuovo assetto e alla quantificazione dei flussi di traffico attesi;
- in fase di pianificazione attuativa, dovrà essere affrontata in maniera più ampia ed approfondita la problematica dell'inquinamento da traffico finalizzata alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed al risparmio energetico. Si auspica il mantenimento e l'estensione ai nuovi fabbricati previsti, del servizio di teleriscaldamento fino ad oggi utilizzato, combinato con l'utilizzo di fonti rinnovabili quali il solare termico, fotovoltaico, microidroelettrica, pompe di calore, al fine di ridurre il consumo di combustibili fossili;
- per quanto riguarda l'impatto acustico, in fase di progettazione del P.I.I., dovranno essere effettuate stime dei livelli di rumore, prodotti dal traffico veicolare e ferroviario, studiando le eventuali criticità e proponendo elementi informativi per eventuali misure mitigative e correttive da attuare;
- per i nuovi interventi edificatori, dovranno essere preventivamente realizzate indagini e valutazioni geologiche-tecniche, finalizzate ad una caratterizzazione delle opere in progetto (tenendo opportunamente conto delle operazioni di riempimento/rimodellizzazione del terreno, della presenza di falde idriche sospese e/o stagionali, del sistema di smaltimento delle acque meteoriche...);
- in sede di progettazione del P.I.I., in funzione del miglior inserimento paesistico/visuale del manufatto denominato “monoblocco”, dovranno essere individuati gli interventi mitigativi per migliorarne l'impatto visivo su scala paesaggistica;

ALLEGATO 1.B

- in sede di progettazione del P.I.I., dovranno essere adottati adeguati criteri tesi alla riduzione delle portate meteoriche drenate dalla rete fognaria, al risparmio idrico mediante il riciclo di acque reflue interno alle strutture abitative;
- al fine di conseguire un utilizzo sostenibile dell'energia del futuro P.I.I. i nuovi interventi dovranno essere effettuati assicurando la qualità edilizia anche in termini bioclimatici e di ecosostenibilità;
- dovrà essere attentamente valutata la fase di demolizione di strutture che, per caratteristiche costruttive e/o funzionali, potrebbero presentare particolari criticità (presenza di amianto o strutture/apparecchiature sanitarie): tali rischi dovranno essere considerati nell'ambito della programmazione delle attività di cantierizzazione. Pertanto in fase di presentazione del P.I.I. dovranno essere redatti uno specifico piano di dismissione delle strutture esistenti (con identificazione dettagliata delle attività, quantificazione dei materiali derivanti da demolizioni, gestione di materiali radioattivi e contenenti amianto) ed uno specifico piano di indagine del suolo al fine di verificarne la salubrità, in particolare, qualora si dovesse riscontrare la presenza o la potenziale esistenza di aree inquinate, dovranno essere attivate le procedure previste dalla normativa vigente per la caratterizzazione e la bonifica dei siti contaminati;
- la progettazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna, dovrà essere eseguita secondo i criteri volti alla riduzione dell'inquinamento luminoso.

Si precisa infine che con D.C.C. n° 64 del 11 luglio 2016 il Comune di Como ha approvato una variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del 19/10/2016. Per maggiori precisazioni a riguardo si rimanda alla documentazione resa disponibile dal Comune.

Ulteriori precisazioni

Parte del lotto – limitatamente al Padiglione di Ingresso e alla Cappella adiacente alla camera mortuaria, più precisamente l’edificio identificato con il numero 41 ed una piccola porzione di quello identificato con il numero 18 – è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell’art. 10, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. ed è quindi soggetto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Si rimanda a riguardo al Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 9383 del 31.03.2010 di cui all’Allegato “1.D”, precisando che entrambe le porzioni sono da intendersi escluse dalla presente procedura di vendita.

Si segnala che è invece da considerarsi inclusa nel presente lotto di vendita anche la serra un tempo a servizio del fabbricato limitrofo di via San Carpofero. Tale porzione, collocata all’interno del perimetro del complesso ospedaliero, risulta identificata con la particella 234/703 e rappresentata da documentazione a seguire.

