

INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA

BANDO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI **DISPONIBILI DI PROPRIETA' DI** **AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE LARIANA** **(prima AZIENDA OSPEDALIERA** **OSPEDALE SANT'ANNA DI COMO)**

-

Comparto immobiliare “Poliambulatorio di via Napoleona
(ex Ospedale Sant’Anna)” sito in Como – sezione Camerlata
(con esclusione dei fabbricati facenti parte della “Cittadella Sanitaria”)

Infrastrutture Lombarde S.p.a. (d’ora in avanti per brevità anche solo “ILSPA”) con sede in Milano via Pola 12-14, società interamente partecipata da Regione Lombardia e costituente il *Sistema regionale* ai sensi dell’art. 1 della legge regionale 27 dicembre 2006 n. 30 e ss.mm.ii.

RICHIAMATI

- il Programma regionale di sviluppo – Area Sanità – punto 7.2.2. “*Realizzazione di Nuovi Ospedali*”;
- l’Accordo di Programma sottoscritto il 13 dicembre 2003 tra Regione Lombardia, Provincia di Como, Comune di Como, Comune di Montano Lucino, Comune di San Fermo della Battaglia e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana (prima Azienda Ospedaliera “Ospedale Sant’Anna” di Como e d’ora in avanti per brevità anche solo “ASST Lariana”) finalizzato alla localizzazione ed alla realizzazione del nuovo Ospedale S. Anna di Como;
- l’atto integrativo al predetto Accordo di programma sottoscritto in data 10 novembre 2005 in cui si sono previsti la revisione degli impegni in capo all’allora Azienda Ospedaliera “Ospedale Sant’Anna” di Como, oggi Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana, alla luce della funzione di stazione appaltante affidata a ILSPA;
- il secondo atto integrativo sottoscritto in data 1 marzo 2011 con il quale sono stati

apportati aggiornamenti, integrazioni e modificazioni al programma definito nell'Accordo sottoscritto in data 13 dicembre 2003 e modificato in data 10 novembre 2005;

- il disciplinare di incarico per l'intervento di alienazione del patrimonio aziendale disponibile dell'Azienda Ospedaliera "Ospedale Sant'Anna" di Como, sottoscritto tra Infrastrutture Lombarde e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana in data 12 giugno 2008;
- le autorizzazioni regionali di cui all'art. 5 c. 2 del D.Lgs. 19 giugno 1999 n. 229 e s.m.i relative al trasferimento a terzi dei diritti reali sugli immobili oggetto del presente bando;
- la deliberazione n. 4335 del 26/10/2012 relativa all'Autorizzazione preventiva al trasferimento a terzi di diritti reali su immobili di proprietà delle Aziende Sanitarie, di cui all'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 19 giugno 1999 n. 229;

CONSIDERATO

- che Regione Lombardia ha previsto nei documenti di programmazione regionale sopra richiamati che il nuovo Ospedale di Como costituisce opera di interesse regionale;
-
- che il nuovo Ospedale Sant'Anna è pienamente funzionante e si può procedere, anche sulla scorta di quanto determinato nell'Accordo di programma richiamato in premessa, alla alienazione dell'Ex Ospedale Sant'Anna;
- che in data 23 marzo 2010, 26 luglio 2010 e 15 giugno 2011, 29 luglio 2015 e 3 agosto 2015 si sono tenuti i primi esperimenti di vendita che hanno consentito di dismettere una parte del patrimonio di Azienda Ospedaliera "Ospedale Sant'Anna di Como";
- che ulteriori beni (ex Sanatorio G. B. Grassi) sono stati alienati a fine 2014 in esito ad operazioni di cessione di immobili pubblici in conformità alle disposizioni speciali di cui all'art.11 quinquies del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248;

visti

- il Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 2 dicembre 1994 n. 36 e successive modifiche ed integrazioni;

rende noto

che Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana, attraverso Infrastrutture Lombarde spa, intende alienare i beni di seguito descritti.

I) OGGETTO DELLA VENDITA

Descrizione dell'unico lotto oggetto della vendita: Comparto immobiliare "Poliambulatorio di via Napoleona (ex Ospedale Sant'Anna)" sito in Como – sezione

Camerlata (con esclusione dei fabbricati facenti parte della “Cittadella Sanitaria”).

Oggetto della vendita sono tutti i beni facenti parte del comparto “Ex Ospedale Sant’Anna” sito in Como, via Napoleona, ad esclusione dei fabbricati e delle aree facenti parte la “Cittadella Sanitaria” – che comprenderà il cosiddetto “monoblocco”, gli edifici retrostanti lo stesso e quelli prospicienti su via Napoleona, come meglio identificata nella documentazione tecnica in allegato – che resteranno di interesse collettivo e sanitario e sono pertanto da intendersi esclusi dalla presente procedura di alienazione.

L’intero comparto è identificato come ambito soggetto a programmazione integrata di intervento (P.I.I.) ed identificato dal vigente strumento urbanistico comunale nell’*“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, a cui si rimanda integralmente.

Per una definizione delle previsioni urbanistiche del comparto si rimanda alla *“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”), cui si rimanda anche per tutte le informazioni e gli indirizzi progettuali preordinati dal PGT quali inquadramento territoriale, localizzazione e descrizione dell’ambito, nonché indirizzi progettuali, parametri edificatori, valutazione paesaggistica e misure di mitigazione e compensazione.

Si precisa che con D.C.C. n° 64 del 11 luglio 2016 il Comune di Como ha approvato una variante ai soli Piano delle Regole e 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.

Le aree sono censite:

- al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Como in: Foglio Logico 2 – Foglio Fisico 10 – Particella 2352 – Qualità E.U. e
- al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Como in: Sezione CAM (Sezione censuaria Camerlata) – Foglio 10 – Particella 2352 – Sub 702 – Categoria B/2 – Classe: 4.

Si precisa che tali mappali comprendono anche la “Cittadella Sanitaria” – come già precisato, esclusa dalla presente vendita – e che coincidono interamente con l’*“Ambito da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto – Comparto Sant’Anna: Ambito Ex Ospedale Sant’Anna”*.

Il lotto oggetto di vendita comprende tutti i fabbricati che si sviluppano a ventaglio intorno alla “Cittadella Sanitaria” e che verranno recuperati/demoliti/sostituiti con destinazione residenziale/terziario/commerciale, nonché le relative aree facenti parte del comparto. Per una puntuale definizione delle aree e degli spazi destinati al comparto pubblico e privato ci si riferisca alla documentazione tecnica in allegato ed in particolare al documento *“Zona speciale: criteri operativi per la riqualificazione dell’attuale sede dell’ospedale Sant’Anna”*, (allegato sub. “I.C”).

Le opere di demolizione e/o ristrutturazione relative ai fabbricati facenti parte la “Cittadella Sanitaria” saranno a carico e onere degli Enti Pubblici. Saranno invece a carico

dell'operatore privato, futuro acquirente, oltre alle opere relative ai beni oggetto di vendita, le opere relative alle urbanizzazioni e ai cosiddetti "standard di qualità" di tutto il comparto per l'attuazione del P.I.I.

Si rimanda ai documenti tecnici ed in particolare all'Allegato "I.B - "Prospetto riepilogativo del lotto a base di gara", 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 di Agenzia delle Entrate, 10 ottobre 2014" per maggiori informazioni e precisazioni tecniche in merito al comparto ed alle consistenze dei singoli fabbricati oggetto di vendita.

Si precisa che è da intendersi esclusa dal presente lotto di gara la Cappella Mortuaria attigua all'edificio identificato con il n. 18 nell'Allegato sopra richiamato, mentre sono da intendersi incluse le serre un tempo a servizio del fabbricato limitrofo di via San Carpofo ed identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Como in: Sezione CAM (Sezione censuaria Camerlata) – Foglio 7 – Particella 234 – Sub 703.

Si segnala inoltre che parte del lotto – limitatamente al Padiglione di Ingresso e alla Cappella Mortuaria sopra richiamata – è 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 "I.D".

Si precisa infine che parte dei locali dei fabbricati oggetto di vendita è occupata da attrezzature ed altri beni mobili. I predetti locali saranno resi liberi entro la data di rogito.

Il valore del predetto lotto è di euro 22.497.000,00 (ventiduemilioniquattrocentonovantasettemila/00).

II) PRECISAZIONI ULTERIORI SUI LOTTI DI VENDITA

Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana prevede di addvenire, preliminarmente alla stipulazione del Contratto definitivo di compravendita, alla stipulazione di un Contratto Preliminare di Compravendita come meglio disciplinato al successivo punto IX).1.

Questo al fine di definire in dettaglio con il promissario acquirente tutte le interlocuzioni tra la "Cittadella Sanitaria" e gli immobili alienati, quali a titolo non esaustivo le pertinenze degli immobili ad uso pubblico, la viabilità, i percorsi ciclopedonali, i parcheggi e simili.

Per la compiuta descrizione e identificazione (anche catastale) degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla documentazione tecnica depositata presso la sede di ILSPA in Milano via Pola 12-14, visionabile da chiunque vi abbia interesse e ne faccia espressa richiesta nel rispetto di quanto precisato al successivo punto XIV).

Tutti gli interessati potranno inoltre far pervenire eventuali richieste con le modalità e i termini indicati al punto XIV) del presente Bando.

Escluso ove non diversamente specificato, oggetto della vendita è unicamente la componente immobiliare dei beni, esclusa quindi ogni componente mobiliare se non permanentemente e stabilmente infissa al suolo.

Le pertinenze verranno invece definite nell'ambito del Piano Integrato di Intervento.

E' onere dei concorrenti prendere visione del bene oggetto della vendita e verificarne, presso i competenti uffici, la destinazione urbanistica e le norme a cui è sottoposto, tenendo presente le previsioni del vigente strumento urbanistico e la stipulazione di un preventivo Contratto Preliminare di Compravendita.

III) CONDIZIONI DELLA VENDITA e PREZZO DELLA COMPRAVENDITA

La vendita degli immobili avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta come visti e piaciuti dall'acquirente il quale – con la semplice presentazione della domanda di partecipazione – ne accetta integralmente lo stato, rinunciando a qualsiasi verifica.

La cessione dei beni è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da specifica normativa.

Saranno prese in considerazione esclusivamente offerte con importo pari o superiore al prezzo base come disciplinato al precedente punto I). L'entità del prezzo offerto ed aggiudicato non potrà mai subire diminuzione avendolo l'offerente ritenuto congruo ed insuscettibile di rettifica, in rapporto al bene alienando, siccome ben conosciuto ed individuato in ogni suo aspetto.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi al trasferimento della proprietà quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- gli oneri notarili relativi ai Contratti Preliminare e Definitivo di Compravendita;
- le spese riguardanti le imposte e le tasse relative agli atti di cui sopra;
- gli eventuali frazionamenti e/o adeguamenti catastali che si rendesse necessario effettuare.

Rimangono invece a carico di Infrastrutture Lombarde le spese relative al verbale della seduta pubblica.

Il prezzo della compravendita si intende al netto delle spese della procedura di vendita della Stazione Appaltante, quantificate nella misura percentuale del 3,66% IVA inclusa del prezzo aggiudicato.

IV) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno aver preso visione delle aree oggetto dell'appalto attraverso un sopralluogo guidato da personale della proprietà e della Stazione Appaltante all'uopo incaricato, nei giorni e alle ore previsti e di seguito indicati:

- 20/12/2016 ore 11:00;
- 10/01/2017 ore 11:00.

I soggetti interessati dovranno comunicare la propria intenzione di partecipazione al

sopralluogo, mediante prenotazione, esclusivamente a mezzo fax/e-mail da inviarsi a ILSPA al n. +39.02.67.97.17.87 ed indirizzo e-mail ufficiogare@ilspa.it, entro le ore 12:00 del 19/12/2016 per il primo sopralluogo ed entro le ore 12:00 del 09/01/2017 per il secondo sopralluogo.

I concorrenti dovranno presentarsi in almeno una delle due date sopra indicate presso l'ingresso principale del complesso ospedaliero, via Napoleona n. 60 22100 - Como.

Chiunque abbia interesse all'acquisto dovrà far pervenire la propria offerta, in plico debitamente chiuso e firmato sui lembi di chiusura, **entro le ore 12:00 del giorno 31/01/2017** mediante una delle seguenti modalità:

- per mezzo del servizio postale a mezzo raccomandata o posta celere;
- con agenzia di recapito autorizzata;
- mediante consegna a mano al Protocollo di ILSPA.

Farà fede unicamente la data e l'ora di ricevimento del plico da parte di ILSPA.

Il plico dovrà essere recapitato al seguente indirizzo: Infrastrutture Lombarde S.p.A. – via Pola, 12-14 – 20124 Milano.

Esso dovrà esporre la seguente dicitura leggibile “*Bando per l'alienazione di beni immobili di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana – COMPARTO EX OSPEDALE SANT'ANNA*”.

Sull'esterno del plico devono essere indicati in modo chiaro l'intestazione dell'offerente, l'indirizzo, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'eventuale indirizzo di posta elettronica certificata e/o il numero di fax ed i codici fiscali e/o partita IVA del concorrente.

Il plico contenente l'offerta deve contenere al suo interno due buste, anch'esse debitamente chiuse e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, riportanti il nome con l'esatto indirizzo dell'offerente e le seguenti diciture:

- Busta “A – Documentazione Amministrativa”, contenente la domanda di partecipazione da redigere secondo il modello allegato e due cauzioni secondo quanto più compiutamente previsto al successivo paragrafo IV).1;
- Busta “B – Offerta economica”, contenente l'offerta economica da redigere secondo il modello allegato e secondo quanto più compiutamente previsto al successivo paragrafo IV).2.

IV).1 Contenuto della Busta “A – Documentazione Amministrativa”

La Busta “A- Documentazione Amministrativa” dovrà contenere, a **pena di esclusione**:

IV).1.1 Domanda di partecipazione, redatta conformemente al modello allegato al presente bando sub “*Allegato 2*”, in carta libera, sottoscritta in calce e per esteso dal/i concorrente/i contenente:

- i dati identificativi dell'offerente;
- la precisazione se la partecipazione alla seduta pubblica avviene nell'interesse proprio ovvero nell'interesse di altre persone (fisiche e/o giuridiche); in questo ultimo caso alla domanda deve essere allegata, a **pena di esclusione**, la procura speciale autenticata da

Notaio avente data certa anteriore al giorno di presentazione della domanda stessa;

- la dichiarazione attestante:

- 1) l'inesistenza di procedure in corso o di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. Si precisa che:
 - 1a) nel caso di società di capitali, cooperative o consorzi, tale dichiarazione deve riguardare il legale rappresentante e i componenti gli organi amministrativi muniti del potere di rappresentanza;
 - 1b) nel caso di società di persone deve riguardare tutti i soci illimitatamente responsabili (e dunque per le società in nome collettivo tutti i soci, per le società in accomandita semplice tutti i soci accomandatari);
- 2) l'inesistenza di procedure in corso o di provvedimenti di fallimento, interdizione o inabilitazione a proprio carico (per le persone fisiche);
- 3) l'inesistenza di procedure in corso o di provvedimenti di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata o concordato preventivo a proprio carico (per le persone giuridiche);
- 4) l'inesistenza di situazioni che impediscano la partecipazione a pubblici incanti;
- 5) la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- 6) la presa visione e conoscenza del bene oggetto di vendita – accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sino alla data del rogito, siccome visto e piaciuto sia nella sua consistenza sia nella sua situazione urbanistica, catastale, ipotecaria e contrattuale, sia in generale di tutte le circostanze che possono aver influito sulla determinazione del prezzo – e della documentazione relativa al comparto così come messa a disposizione da Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana, con esplicita dichiarazione di accettarla come esaustiva rinunciando a far valere richieste ulteriori;
- 7) l'assunzione integrale a carico dell'aggiudicatario degli oneri notarili, delle spese riguardanti le imposte e le tasse relative agli atti di compravendita e di ogni ulteriore eventuale onere;
- 8) la presa visione e accettazione del vincolo di interesse storico artistico esistente su parte del complesso.

Le suddette dichiarazioni devono essere rese ai sensi del DPR 445 del 28 dicembre 2000 e devono essere debitamente sottoscritte dall'offerente o dal suo legale rappresentante ed accompagnate da fotocopia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

IV).1.2 Cauzione a garanzia della sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita pari al 3% del prezzo base d'asta del lotto, ovvero ad **euro 674.910,00** complessivi.

La cauzione costituita a garanzia della sottoscrizione del Contratto Preliminare di compravendita non costituisce caparra confirmatoria e non determina l'assunzione di alcun obbligo a carico dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana e/o di ILSPA.

IV).1.3 Cauzione a garanzia delle spese della procedura di vendita della Stazione Appaltante, come identificate *supra* sub par. III), pari al 3,66%, IVA inclusa, del prezzo base d'asta del lotto, ovvero ad **euro 823.390,20** complessivi.

Le cauzioni di cui ai precedenti punti IV).1.2 e IV).1.3 possono essere costituite a mezzo assegno circolare intestato a "Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana".

Le cauzioni possono essere costituite anche mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. 1 settembre 1993 e devono avere validità per almeno 180 giorni dal termine ultimo di presentazione dell'offerta come indicato al paragrafo IV) comma 1 che precede.

Le cauzioni devono contenere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art.1944, co. II, Cod. Civile);
- l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art.1945 Cod. Civile);
- la rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art.1957 Cod. Civile;
- l'impegno a rinnovare la garanzia, su richiesta di Infrastrutture Lombarde e/o di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana nel caso in cui al momento della sua scadenza non si sia proceduto, per giustificato motivo, alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita.

La cauzione costituita a garanzia del versamento del prezzo di compravendita non costituisce caparra confirmatoria e non determina l'assunzione di alcun obbligo a carico dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana e/o di ILSPA.

IV).2 Contenuto della Busta "B – Offerta economica"

La Busta "B – Offerta economica" dovrà contenere l'offerta economica e dovrà essere redatta conformemente al modello allegato al presente bando sub "Allegato 3" predisposto e allegato al presente avviso.

L'offerta deve contenere a pena di esclusione:

IV).2.1 Il nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo dell'offerente.

IV).2.2 L'importo complessivo che si intende offrire, espresso in cifre e in lettere, uguale o in aumento rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso. **Saranno escluse offerte inferiori al prezzo base.**

In caso di discordanza tra l'espressione in cifre e in lettere prevarrà l'espressione più vantaggiosa per Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana.

L'offerta deve essere datata e firmata in calce per esteso oltre che siglata in ciascun foglio dall'offerente o da persona con il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l'offerente, potere che deve risultare da procura allegata all'offerta a pena di esclusione.

*

Le prescrizioni contenute nel presente paragrafo IV) sono perentorie. Sono escluse dalla procedura di alienazione:

- le offerte che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione. L'onere del tempestivo recapito dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente sul quale pertanto ricade il rischio del mancato ricevimento da parte di Infrastrutture Lombarde spa in tempo utile;
- le offerte senza sottoscrizioni o presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile o autenticata da Notaio;
- le offerte in ribasso rispetto al prezzo base;
- le offerte per persona da nominare o condizionate o riferite ad altra offerta propria od altrui;
- le offerte prive anche di una sola delle cauzioni richieste.

Le offerte presentate sono vincolanti e irrevocabili per un periodo di 180 giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione come indicato al paragrafo IV) primo comma che precede.

In caso di aggiudicazione l'offerta dell'aggiudicatario è inoltre irrevocabile per il periodo di cui al paragrafo VII) che segue.

Resta salva la facoltà per il concorrente aggiudicatario di rinnovare l'irrevocabilità dell'offerta per un ulteriore periodo di tempo nel caso in cui al momento della sua scadenza non si sia proceduto, per qualsiasi e incensurabile motivo, alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita e/o del rogito di acquisto.

V) EFFETTI DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La semplice presentazione della domanda di partecipazione determina l'esplicita conoscenza ed accettazione – incondizionata e irrevocabile – senza riserva alcuna di tutte le clausole del presente bando nonché tra le altre delle seguenti circostanze di fatto e di diritto:

- a) lo stato di fatto e di diritto del comparto immobiliare alienando, con esonero di ILSPA e di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana da ogni responsabilità al riguardo (anche per il caso di eventuale applicabilità delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 42/04 in materia di beni culturali);
- b) la situazione urbanistica, catastale ed ipotecaria del comparto immobiliare alienando, con esonero di ILSPA e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana da ogni responsabilità al riguardo;
- c) lo stato di manutenzione degli immobili, visti e piaciuti senza alcuna contestazione (compresa l'eventuale controversia circa la carenza di manutenzione degli stessi);
- d) lo stato e l'estensione del lotto, considerato a corpo e non a misura;
- e) le servitù, passive, attuali e potenziali, apparenti e non, continue e discontinue, gravanti sul bene alienando;
- f) l'eventuale parziale occupazione del lotto da parte di Azienda Socio Sanitaria

Territoriale Lariana;

- g) la previsione della “Cittadella Sanitaria” e delle conseguenti implicazioni;
- h) gli eventuali diritti di prelazione riconosciuti dalla legge, con rinuncia irrevocabile a qualsiasi impugnativa o contestazione per il caso in cui l’avente diritto eserciti il diritto di prelazione, senza aver nulla a pretendere anche dopo la restituzione della cauzione;
- i) il prezzo base di vendita del lotto oggetto della presente vendita;
- j) l’accollo delle spese (nessuna esclusa), così come precisate sub par. III), connesse sia alla vendita sia all’acquisto dell’immobile, con esonero di ILSPA e di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana da qualsiasi esborso in merito;
- k) l’accollo di tutte le imposte (nessuna esclusa) conseguenti all’acquisto del comparto immobiliare, anche per il caso di normative sopravvenute rispetto alla data della presentazione della domanda;
- l) l’esonero di ILSPA e di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana da ogni responsabilità e garanzia connessa alla vendita, con espressa rinuncia ad ogni azione o pretesa nei confronti dell’alienante per qualsiasi motivo o ragione.

VI) CELEBRAZIONE DELLA SEDUTA PUBBLICA

La seduta pubblica per l’aggiudicazione provvisoria dei beni oggetto della vendita verrà celebrata a ministero di Notaio designato da ILSPA ed alla presenza di due testimoni, il

giorno 01/02/2017 alle ore 11.00 e seguenti

in un’apposita sala della sede di ILSPA Via Pola 12-14.

In mancanza di domande per la partecipazione il Notaio dichiarerà la seduta deserta.

In presenza di domande di partecipazione, all’ora fissata per la seduta pubblica, il Notaio incaricato dichiarerà aperta l’Asta e verificherà i plichi pervenuti, previa registrazione dei concorrenti presenti e verifica delle eventuali procure speciali.

Il Notaio procederà prima all’apertura della busta “A” verificando la presenza dei documenti richiesti ed ammettendo alla successiva fase di gara i concorrenti che risultino in regola. Successivamente aprirà la busta “B” per i concorrenti ammessi.

Si procederà comparando tutte le offerte ricevute, ed il Notaio pronuncerà l’aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che abbia presentato il prezzo migliore o almeno pari a quello a base di gara.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell’art. 77 del Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa sulla migliore offerta pervenuta e con il rialzo minimo di euro 100.000,00.

Nel caso di assenza di taluno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, si procederà ugualmente alla licitazione tra i concorrenti presenti che abbiano fatto identica offerta. E’ pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare all’asta essere presente all’apertura dei plichi delle offerte. Nel caso di procuratore speciale, la procura speciale -

autenticata dal Notaio - dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto a quelle indicate nella busta “B”.

Ove nessuno dei concorrenti che abbia presentato la stessa offerta sia presente, ovvero nel caso in cui i presenti che abbiano fatto la stessa offerta non vogliano migliorarla, ovvero nel caso in cui i concorrenti presenti abbiano rialzato le offerte nella stessa misura l’aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

L’aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta purché riconosciuta valida. In tal caso il Notaio la leggerà ad alta voce e pronuncerà l’aggiudicazione provvisoria a favore dell’offerente.

Il Notaio pronuncerà l’aggiudicazione a favore del concorrente che abbia presentato l’offerta economica più alta per l’Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana.

Di tutte le operazioni il Notaio redigerà apposito sintetico verbale, provvedendo a dirimere e decidere ogni eventuale questione o dubbio con giudizio insindacabile ed inappellabile.

L’aggiudicatario provvisorio sarà tempestivamente informato dell’esito favorevole della seduta pubblica, direttamente se presente alla seduta pubblica altrimenti mediante comunicazione con raccomandata r.r. indirizzato al recapito indicato nella domanda di partecipazione.

Le competenze notarili maturate per la redazione del verbale di aggiudicazione provvisoria sono a carico di ILSPA.

VII) EFFETTI DELL’AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L’aggiudicazione provvisoria si riterrà vincolante ed irrevocabile per l’aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 180 (centoottanta) giorni successivi alla data di aggiudicazione. Il decorso del predetto termine resta sospeso durante il periodo necessario all’espletamento della procedura di cui al successivo punto VIII) e in particolare dalla data dell’invio della comunicazione di avvenuta aggiudicazione agli aventi diritto fino alla scadenza dei termini per l’esercizio del diritto di prelazione.

L’aggiudicazione definitiva è subordinata:

- a) all’esito positivo della verifica d’ufficio della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall’interessato in sede di domanda di partecipazione;
- b) all’esito negativo della procedura di prelazione, di cui *infra* sub par. VIII).

Nel caso le verifiche di cui alla lettera a) dovessero essere negative si procederà con l’incameramento delle cauzioni dichiarando il primo classificato decaduto dall’aggiudicazione provvisoria. ILSPA comunicherà al secondo classificato l’aggiudicazione provvisoria. Il nuovo aggiudicatario soggiacerà a tutti gli obblighi prescritti dal Bando, nessuno escluso.

Subordinatamente al positivo espletamento di tutte le operazioni ILSPA comunicherà all’aggiudicatario provvisorio l’aggiudicazione definitiva di cui al successivo paragrafo IX).

Le garanzie, rilasciate dall’aggiudicatario in sede di offerta, saranno trattenute sino alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita come meglio disciplinato al

successivo punto IX).1.

VIII) PROCEDURA PER IL DIRITTO DI PRELAZIONE

ILSPA provvederà a comunicare l'avvenuta aggiudicazione provvisoria agli eventuali titolari di diritti prelazione (così come identificati per legge); questi ultimi potranno esercitare il diritto di prelazione sulla migliore offerta pervenuta, a qualunque titolo, entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di avvenuta comunicazione.

Si precisa che, stante l'esistenza di un vincolo di prelazione ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i., ILSPA provvederà a comunicare il prezzo di vendita – ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. – al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione di cui agli articoli 60 e seguenti del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Nel caso la prelazione venga esercitata, ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 60 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., *“il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1”*.

Nel caso di valido e tempestivo esercizio del diritto di prelazione, ILSPA nominerà il prelazionante quale nuovo Aggiudicatario della porzione del Lotto assoggettata al predetto vincolo prelazionario, identificata al sub allegato 1.D. ed il prelazionante subentrerà così in tutti i relativi obblighi previsti dal Bando (nessuno escluso).

In tale ultimo caso verranno ricalcolate le cauzioni depositate all'aggiudicatario provvisorio.

IX) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA, CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO E ATTO DI ROGITO

Espletate positivamente le verifiche in ordine della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di domanda di partecipazione e terminata, ove richiesta, la procedura di prelazione, di cui *supra* sub par. VIII), ILSPA comunicherà all'aggiudicatario provvisorio l'aggiudicazione definitiva del lotto.

Dal giorno successivo all'aggiudicazione definitiva i partecipanti alla seduta non aggiudicatari potranno recarsi, previo appuntamento, presso la sede di Infrastrutture Lombarde per richiedere la restituzione delle cauzioni prestate, senza che possano pretendere alcun riconoscimento di spese o interessi a proprio favore.

IX).1 Sulla sottoscrizione di un Contratto Preliminare di Compravendita sottoposto a condizione risolutiva

Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana prevede di addivenire, preliminarmente alla stipulazione del Contratto Definitivo di Compravendita, alla stipulazione di un Contratto Preliminare di Compravendita.

Questo al fine di definire in dettaglio con il promissario acquirente tutte le interlocuzioni tra la “Cittadella Sanitaria” e gli immobili alienati, quali a titolo non esaustivo le pertinenze degli immobili ad uso pubblico, la viabilità, i percorsi ciclopedonali, i parcheggi e simili.

Il Contratto Preliminare di Compravendita sarà rogato in forma pubblica dopo la comunicazione all'offerente dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, nel luogo e nel giorno

e nell'ora che saranno comunicati con congruo preavviso.

Con la sottoscrizione di detto Contratto Preliminare di Compravendita, l'aggiudicatario si impegna a:

- costituire, contestualmente alla sottoscrizione, due nuove cauzioni a favore di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana. La prima, pari al 5% del prezzo di aggiudicazione, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di sottoscrizione del Contratto Definitivo di Compravendita nel termine *infra* previsto, la seconda, pari ancora al 3,66% IVA inclusa del prezzo base d'asta del lotto, ovvero ad euro 823.390,20 complessivi, a garanzia del pagamento delle spese di vendita del lotto aggiudicato;
- predisporre il Piano Attuativo entro 120 giorni dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare. Nei 120 giorni sono compresi anche eventuali tempi per apportare al Piano le modifiche eventualmente richieste da Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana. Entro i successivi 30 giorni tale Piano sarà presentato dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana al Comune competente, per la relativa approvazione;
- stipulare il Contratto Definitivo di Compravendita entro 30 giorni dalla approvazione del Piano Attuativo da parte dell'amministrazione comunale competente.

Costituisce condizione risolutiva del Contratto Preliminare, costituita nell'interesse del Promissario Acquirente e di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana per la necessaria interlocuzione con la "Cittadella Sanitaria" e le parti di interesse pubblico, la mancata approvazione, da parte del Comune entro 540 giorni dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare, del Piano attuativo presentato nei termini di cui sopra.

Nell'ipotesi di avveramento della condizione risolutiva sopra indicata, Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana si impegna a restituire al promissario acquirente entrambe le cauzioni costituite, con rinuncia da parte del Promissario Acquirente a qualsivoglia indennizzo e/o risarcimento di danno.

Costituisce condizione risolutiva del Contratto Preliminare, a favore di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana, la mancata predisposizione del Piano Attuativo e/o la mancata sottoscrizione del Contratto Definitivo di Compravendita, nei termini sopra previsti. In tali casi Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana escuterà le garanzie costituite dal Promissario Acquirente.

Le due nuove cauzioni sopra richiamate, contestuali alla sottoscrizione Contratto Preliminare di Compravendita, possono essere costituite anche mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. 1 settembre 1993 e devono avere validità per almeno 720 giorni dalla data di stipulazione del Contratto Preliminare di Compravendita.

Le cauzioni devono contenere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art.1944, co. II, Cod. Civile);
- l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art.1945 Cod. Civile);

- la rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art.1957 Cod. Civile;
- l'impegno a rinnovare la garanzia, su richiesta di Infrastrutture Lombarde e/o di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana nel caso in cui al momento della sua scadenza non si sia proceduto, per giustificato motivo, alla sottoscrizione del Rogito di Acquisto.

La cauzione costituita a garanzia del versamento del prezzo di compravendita non costituisce caparra confirmatoria e non determina l'assunzione di alcun obbligo a carico dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana e/o di ILSPA.

Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita si procederà allo svincolo delle cauzioni rese in sede di offerta.

IX).2 Sulla sottoscrizione di un Contratto Definitivo di Compravendita

Il Contratto Definitivo di Compravendita sarà rogato in forma pubblica nel luogo e nel giorno e nell'ora che saranno comunicati con congruo preavviso.

Entro la data del rogito, l'acquirente dovrà aver provveduto al pagamento integrale del prezzo di compravendita (pari al prezzo offerto dal concorrente cui il bene è stato aggiudicato in via definitiva) e al pagamento integrale delle spese di vendita maturate (pari al 3,66% del prezzo di aggiudicazione).

Nell'atto notarile verrà data quietanza dei suddetti importi, con contestuale dichiarazione dell'acquirente di rinuncia a qualsiasi rivalsa o pretesa nei confronti dell'ente venditore per il versamento di tali somme.

Dal momento del rogito verranno trasferiti all'acquirente il possesso ed il godimento del bene, con subentro dello stesso in tutti i diritti, obblighi, oneri e rischi inerenti la proprietà dell'immobile, ivi inclusi a titolo esemplificativo, servitù e vincoli di ogni genere.

Tutte le spese, le imposte inerenti l'acquisto saranno a carico integrale ed incondizionato del compratore che provvederà a saldarle al momento del rogito.

Si procederà allo svincolo delle cauzioni rese in sede di Contratto Preliminare di Compravendita solo dopo il rogito e dopo l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo offerto.

X) INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso l'aggiudicatario non addivenisse alla stipula del Contratto Preliminare di Compravendita e/o del Contratto Definitivo di Compravendita con le modalità e nei termini stabiliti, o nel caso non provvedesse al pagamento delle somme dovute, l'aggiudicazione sarà revocata e le cauzioni incamerate.

In tal caso ILSPA, a proprio insindacabile giudizio, potrà non procedere all'aggiudicazione definitiva, ovvero aggiudicare il lotto all'offerente che ha presentato la seconda offerta più vantaggiosa per Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana, purchè valida.

Il nuovo aggiudicatario soggiacerà a tutti gli obblighi prescritti dal Bando, nessuno escluso.

XI) RISERVE, FACOLTA' E RESPONSABILITA' DEGLI ENTI

Sino al momento del rogito, ILSPA e/o Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana si riservano di interrompere o sospendere la procedura di vendita per sopraggiunte cause ostative e previa adozione di motivato provvedimento. In tali ipotesi, ad eccezione della restituzione delle cauzioni – costituite secondo le modalità e i termini previsti – i partecipanti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento o indennizzo di sorta.

E' esclusa ogni garanzia – di qualsiasi tipo – in capo a Infrastrutture Lombarde spa e/o di Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana, intendendosi la vendita convenuta a rischio e pericolo del compratore (art.1488 - comma secondo - Cod. Civile) e quindi convenendosi inapplicabili le azioni previste dagli artt. 1478, 1487-1490- e 1492 Cod. Civile ed in generale la responsabilità del venditore.

XII) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia sarà competente il Foro di Milano.

XIII) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO INFORMATIVA E TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Responsabile Unico del Procedimento di alienazione è ing. Cesare Brè.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati da Infrastrutture Lombarde ed Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana esclusivamente e unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Il Titolare e Responsabile del trattamento dei dati personali è il Vice Direttore generale di ILSPA Ing. Guido Bonomelli.

XIV) INFORMAZIONI

Per la richiesta di ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla procedura di cui al presente bando e per tutte le informazioni di carattere tecnico, gli interessati potranno formulare appositi quesiti e richieste di chiarimento secondo le modalità di seguito indicate e/o richiedere un appuntamento presso gli uffici di ILSPA al solo fine di visionare tutta la documentazione tecnica.

Gli eventuali quesiti o richieste di chiarimento in merito alla documentazione di gara dovranno essere formulati esclusivamente a mezzo fax/e-mail, da inviarsi a ILSPA al n. +39.02.67.97.17.87, indirizzo e-mail ufficiogare@ilspa.it **entro il 13/01/2017, ore 12:00**. Le risposte ai quesiti e alle richieste di chiarimento tempestivamente pervenute saranno pubblicate in forma anonima sul sito internet di ILSPA (www.ilspa.it – Sezione “**Gare – Bandi Aperti**”).

Gli interessati sono tenuti a prendere visione della documentazione tecnica relativa al comparto immobiliare oggetto della presente asta e di tutte le informazioni ad esso connesse,

così come messa a disposizione da “Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana” e resa disponibile da ILspa, con esplicita dichiarazione di accettarla come esaustiva rinunciando a far valere richieste ulteriori.

La copia integrale del presente Bando e dei suoi allegati sono tutti pubblicati sul sito internet di Infrastrutture Lombarde S.p.A. (www.ilspa.it – Sezione “**Gare – Bandi Aperti**”) e, pertanto, disponibili per il download gratuito.

XV) ALLEGATI AL BANDO

I seguenti Allegati al Bando di alienazione ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1 – documentazione tecnica:
 - 1.A “*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;
 - 1.B “*Prospetto riepilogativo del lotto a base di gara*”, 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 di Agenzia delle Entrate, 10 ottobre 2014;
 - 1.C “*Zona speciale: criteri operativi per la riqualificazione dell’attuale sede dell’ospedale Sant’Anna*”, a cura del Comune di Como;
 - 1.D “*Notifica di interesse storico artistico*”, Decreto n. 9383 in data 31.03.2010 a firma del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- Allegato 2 – Modello per la domanda di partecipazione;
- Allegato 3 – Modello per la presentazione di offerta economica.

XVI) PUBBLICAZIONI

L’avviso di gara è pubblicato sul sito di Infrastrutture Lombarde S.p.A. www.ilspa.it – sezione “**Gare – Bandi Aperti**”, nonché, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

ILSPA si riserva di procedere ad ogni altra forma di pubblicità ritenuta idonea per la miglior visibilità dello stesso.

Milano, 30 novembre 2016

Infrastrutture Lombarde S.p.A.

Il Vice-Direttore Generale

(Guido Bonomelli)

