

INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA

BANDO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DISPONIBILI DI PROPRIETA' di AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE SANT'ANNA DI COMO

FABBRICATI

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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como (d'ora in avanti per brevità anche solo “AO Sant'Anna di Como”) 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'Azienda Ospedaliera Sant'Anna di Como, 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;
- la D.G.R. 28 maggio 2008 n. 7360 che ha approvato lo schema di disciplinare per l'affidamento a ILSPA di incarichi per interventi di edilizia sanitaria;
- il disciplinare di incarico per l'intervento di alienazione del patrimonio aziendale disponibile dell'Azienda Ospedaliera “Ospedale Sant'Anna” di Como tra Infrastrutture Lombarde e Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como in data 12 giugno 2008;

- le autorizzazioni regionali di cui all'art. 5 co. 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;

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 per la realizzazione del nuovo Ospedale di Como, l'Azienda Ospedaliera Sant'Anna di Como si è impegnata a realizzare il nuovo Ospedale in parte col finanziamento riconosciuto dallo Stato a Regione Lombardia e in parte con le risorse economiche acquisite a seguito della alienazione del patrimonio immobiliare aziendale disponibile;
- che in data 23 marzo 2010, 26 luglio 2010 e 15 giugno 2011 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";

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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna, attraverso Infrastrutture Lombarde spa, intende alienare i beni di seguito descritti.

D OGGETTO DELLA VENDITA

Descrizione dei lotti oggetto della vendita

LOTTO 1

Immobile in Como, Via Pannilani n. 27

N° 6 alloggi, 2 autorimesse e 1 deposito, siti in Como, Via Pannilani n. 27, in parte locati, oltre a terreni di pertinenza di circa mq. 340.

Le unità costituiscono l'intera consistenza di un compendio di antica realizzazione distinto in due corpi di fabbrica.

Il corpo principale, costituito fondamentalmente dalle unità residenziali, ha caratteristiche costruttive tipiche dei fabbricati rurali e si sviluppa intorno un cortile fino a tre livelli. Un andito coperto consente l'accesso pedonale e carraio al cortile interno da cui, attraverso due scale e ballatoio al piano primo, si arriva alle diverse unità immobiliari.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è parzialmente occupato (per quanto concerne un

alloggio) e che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, dell'unità immobiliare.

Il valore del predetto lotto è di € 249.320,00.

LOTTO 2

Immobile in Como, Via Cristoforo Solari n. 16

N° 3 alloggi, siti in Como, Via Cristoforo Solari n. 16, in parte locati, oltre a terreni di pertinenza.

Le tre unità occupano l'intera consistenza di un fabbricato avente superficie di sedime di circa 105 mq con circostante area pertinenziale esterna; è costituito da tre piani fuori terra ed ogni unità immobiliare occupa un intero piano del fabbricato in trattazione.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è parzialmente occupato (per quanto concerne un alloggio) e che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, dell'unità immobiliare.

Il valore del predetto lotto è di € 259.440,00.

LOTTO 3

Immobile in Como, Via Bignanico n. 15

N° 9 alloggi e 2 fabbricati siti in Como, Via Bignanico n. 15, in parte locati, oltre a terreni adiacenti di circa mq. 1.300.

Le 9 unità occupano l'intera consistenza di un fabbricato di forma regolare rettangolare e 3 piani di altezza che insiste su un sedime di circa 280 mq. Presente circostante area pertinenziale di circa mq 300 che disimpegna e consente l'accesso anche ad altri due fabbricati accessori posti nello stesso comparto.

Fanno inoltre parte del lotto in trattazione due terreni (per oltre 1.300 mq) tra loro confinanti e costituenti, con le unità sopra descritte, un lotto in corpo unico compreso tra due strade.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è parzialmente occupato (per quanto concerne cinque alloggi) e che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, delle unità immobiliari.

Il valore del predetto lotto è di € 733.760,00.

LOTTO 4

Immobile in Como, Via Bellinzona n. 127

N° 1 alloggio sito in Como, Via Bellinzona n. 127, libero.

L'unità residenziale (formata da tre camere, cucina, W.C., ripostiglio, disimpegno, due balconi e locale sottotetto, con superficie lorda commerciale complessiva di mq 90) è costituita da un appartamento ubicato al secondo/ultimo piano abitabile – terzo livello fuori terra – di un edificio di tre piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è libero.

Il valore del predetto lotto è di € 100.800,00.

LOTTO 5

Immobile in Como, Via San Carpoforo nn. 2/4

N° 12 alloggi, 1 autorimessa e altri locali non ad uso residenziale siti in Como, Via San Carpoforo nn. 2/4, in parte locati, oltre terreni adiacenti di circa mq. 440.

Le unità costituiscono l'intera consistenza di un antico fabbricato sviluppato su due piani fuori terra intorno a due corti di diverse dimensioni; ha struttura in muratura, solai in legno e copertura a tetto con manto di coppi.

E' frazionato in 18 unità immobiliari, con prevalente destinazione residenziale e presenta 4 accessi, uno su ogni lato. L'ingresso principale avviene dal civico 4 della via San Carpoforo, con passaggio carrabile attraverso un antico portale merlato.

Oltre ai cortili interni, fanno parte del lotto alcune porzioni di aree esterne sulla via per ulteriori mq. 440.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è parzialmente occupato (per quanto concerne sette alloggi) e che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, delle unità immobiliari.

Il valore del predetto lotto è di € 955.240,00.

LOTTO 6

Immobile in Como, Via San Carpoforo n. 1

N° 2 alloggi siti in Como, Via San Carpoforo n. 1, in parte locati.

Le unità costituiscono l'intera consistenza di un antico fabbricato in muratura di due piani fuori terra, oltre sottotetto e locale cantina seminterrato con copertura a tetto. Sono annessi terrazzo e piccolo locale di sgombero. Si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è parzialmente occupato (per quanto concerne un alloggio) e che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, dell'unità immobiliare.

Il valore del predetto lotto è di € 194.000,00.

LOTTO 7

Immobile in Asso, Via Romagnoli n. 10

N° 6 alloggi, ambulatori e salone adibito a teatro siti ad Asso (CO), in via Romagnoli nn. 8, 10 e 12, in parte locati.

Le diverse unità in trattazione sono comprese in tre corpi di fabbrica tra di loro continui ed adiacenti lungo il torrente Lambro che, nell'insieme, formano un complesso di intera proprietà avente superficie di sedime di circa 470 mq, con cortile pertinenziale interno di circa mq 145. I tre corpi di fabbrica presentano diverse altezze e conformazioni: il primo ad ovest ha due piani fuori terra, il corpo centrale tre piani e l'altro corpo, adiacente la via Romagnoli, è formato da quattro piani fuori terra ed uno interrato in cui si trovano due locali cantina.

Particolarmente di pregio il salone posto al piano primo: ampia (220 mq circa) sala teatro/cinema, con copertura a due falde inclinate, capriate in legno e cassettoni e pareti affrescate.

Si precisa che Azienda Ospedaliera, in un locale sito al piano terreno (portineria) presenta linee di attestazione elettriche, dati e telefonia a servizio di un altro immobile di proprietà sito oltre il fiume. In relazione a tale spazio, Azienda Ospedaliera provvederà ad effettuare i necessari trasferimenti di linee e reti entro il termine di 6 mesi dalla data di aggiudicazione definitiva del lotto.

Si precisa che il lotto oggetto di vendita è parzialmente occupato (per quanto concerne un locale) e che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, dell'unità immobiliare.

Il valore del predetto lotto è di € 802.760,00.

LOTTO 8

Immobile in Cantù, Via Carlo Cattaneo n. 42

N° 1 alloggi e box, siti a Cantù (CO), in via Cattaneo n. 42, locati.

Si precisa che il bene è intestato all'AO S. Anna per la quota di 2/3. La rimanente quota indivisa di 1/3 è di alinea proprietà e non costituisce oggetto della presente vendita, sebbene possa essere oggetto di futura alienazione come da intento dell'altro proprietario.

Il valore del predetto lotto è di € 131.670,00.

LOTTO 9

Immobile in Cantù, Via Carlo Cattaneo n. 3

N° 1 unità commerciale sita a Cantù (CO) in via Cattaneo n. 3, libera.

Si precisa che il bene risulta intestato all'AO S. Anna per la quota di 1/3. La rimanente quota indivisa di 2/3 è di alinea proprietà e non costituisce oggetto della presente vendita, sebbene

possa essere oggetto di futura alienazione come da intento dell'altro proprietario.

Il valore del predetto lotto è di € 17.500,00.

D.1 Sullo stato di occupazione dei lotti

Si segnala che i lotti, ove non diversamente specificato, sono parzialmente occupati in virtù di contratti scaduti e non rinnovati. Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como percepisce, relativamente alle porzioni condotte sui diversi lotti, un'indennità di occupazione.

Si segnala inoltre che Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna ha deliberato circa l'incarico di procedere in via giudiziale per ottenere la disponibilità ed il rilascio, anche coattivo, degli immobili.

Nel caso in cui alla data di aggiudicazione definitiva le predette cause non dovessero essere state ancora radicate oppure – laddove radicate – non dovessero essere state concluse, l'aggiudicatario si farà carico di tutti gli oneri necessari per radicarle e/o portarle a conclusione.

Con la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita l'Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna consegnerà all'aggiudicatario tutti i documenti e le informazioni in suo possesso che possano essere utili per radicare e/o proseguire le azioni finalizzate alla liberazione dell'immobile.

II) PRECISAZIONI ulteriori SUI LOTTI DI VENDITA

Alcuni lotti sono stati dichiarati di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. e sono quindi soggetti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Per la compiuta descrizione e identificazione degli immobili oggetti 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 dovranno far pervenire eventuali richieste con le modalità e i termini indicati per la presentazione di quesiti o richieste di chiarimento di cui 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.

E' onere dei concorrenti prendere visione dei beni oggetto della vendita e verificarne, presso i competenti uffici, la destinazione urbanistica e le norme a cui è sottoposto.

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 di ciascun lotto. 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 al contratto definitivo di compravendita e/o del contratto preliminare laddove previsto (rimanendo a carico di Infrastrutture Lombarde le spese relative al verbale della seduta pubblica);
- le imposte e le tasse relative agli atti di compravendita;
- gli eventuali frazionamenti e/o adeguamenti catastali che si rendesse necessario effettuare.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura di vendita, quantificate forfetariamente nel valore del 3,66% iva inclusa del prezzo base del lotto cui si partecipa.

IV) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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 28 luglio 2015 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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como – FABBRICATI*” seguito dal numero del lotto, indicato in numero e in lettere, per il quale si presenta l'offerta.

Sull'esterno del plico devono essere indicati in modo chiaro anche 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.

Si precisa che nel caso in cui un concorrente intenda formulare offerte di acquisto per più lotti dovrà presentare tanti plichi quanti sono i lotti per i quali intende partecipare.

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 precisato al punto IV).1;

Busta "B – Offerta economica", contenente l'offerta economica da redigere secondo il modello allegato secondo quanto più compiutamente precisato al punto 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 "Documento 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 all'immobile di interesse così come messa a disposizione da Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como, con esplicita dichiarazione di accettarla come esaustiva rinunciando a far valere richieste ulteriori;
- 7) l'assunzione integrale a carico dell'aggiudicatario degli oneri notarili e delle spese riguardanti le imposte e le tasse relative all'atto di compravendita;
- 8) l'assunzione integrale a carico dell'aggiudicatario delle spese relative al trasferimento del lotto eventualmente aggiudicato;
- 9) la presa visione e accettazione dell'eventuale vincolo di interesse storico artistico esistente sul 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 del versamento del prezzo di compravendita nel caso di aggiudicazione, pari al 5% del prezzo base d'asta del lotto il quale si presenta l'offerta.

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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como 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 per il quale si presenta l'offerta.

Le cauzioni di cui ai precedenti punti IV).1.2 e IV).1.3 possono essere costituite a mezzo assegno circolare intestato a "Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como".

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 Ospedaliera Sant'Anna di Como nel caso in cui al momento della sua scadenza

non si sia proceduto, per giustificato motivo, alla sottoscrizione del rogito di acquisto.

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 “*Documento 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, per il lotto di interesse, 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 Ospedaliera Sant’Anna di Como.

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 a 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) comma 1 che precede.

In caso di aggiudicazione, l’offerta dell’aggiudicatario è irrevocabile per il periodo di cui al paragrafo VII) comma 1 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 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 dell'immobile alienando, con esonero di ILSPA e di Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna da ogni responsabilità al riguardo (anche per il caso di eventuale inagibilità o inabitabilità dei fabbricati, nonché per il caso di applicabilità delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 42/04 in materia di beni culturali);
- b) la situazione urbanistica, catastale ed ipotecaria dell'immobile alienando, con esonero di ILSPA e Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como 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 occupazione dell'immobile e/o l'eventuale vincolo locatizio esistente e il conseguente accollo di ogni inerente diritto ed obbligo così come risultante dai documenti messi a disposizione da azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna con espressa dichiarazione a ritenerli esaustivi in caso di aggiudicazione del bene;
- g) 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;
- h) il prezzo base di vendita di ciascun lotto oggetto della presente vendita;
- i) 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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna da qualsiasi esborso in merito;
- l) l'accollo di tutte le imposte (nessuna esclusa) conseguenti all'acquisto dell'immobile, anche per il caso di normative sopravvenute rispetto alla data della presentazione della domanda;
- m) l'esonero di ILSPA e di Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna 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, convenendosi inapplicabili le azioni previste dagli articoli 148, 1487-1490 e 1492 del Codice Civile.

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

29 luglio 2015 alle ore 10.00 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, per ciascun lotto in relazione al quale sono pervenute offerte, 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, con riferimento a ciascun lotto, 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 i seguenti rialzi minimi:

- euro 2.000,00 - per lotti il cui prezzo base d'asta è inferiore a euro 100.000,00;
- euro 5.000,00 - per lotti il cui prezzo base d'asta è uguale o superiore a euro 100.000,00 ed inferiore a euro 500.000,00;
- euro 10.000,00 - per lotti il cui prezzo base d'asta è uguale o superiore a euro 500.000,00.

Nel caso di assenza di taluno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, si procederà ugualmente alla licitazione tra i concorrenti presenti. 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 non vogliano migliorare l'offerta, 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 Ospedaliera.

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.

Le garanzie rilasciate dall'aggiudicatario saranno trattenute sino alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.

VIII) PROCEDURA PER IL DIRITTO DI PRELAZIONE

ILSPA provvederà a comunicare l'avvenuta aggiudicazione provvisoria 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 su taluni beni oggetto del lotto ma non sull'intero lotto, 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 la prelazione venga esercitata su talune unità immobiliari del complesso oggetto di vendita l'aggiudicatario avrà la facoltà di procedere o meno con l'acquisto dei restanti beni oggetto del lotto e non prelati, al minor prezzo determinato dal prezzo inizialmente offerto dedotto il valore dei singoli mappali/unità immobiliari prelati, rinunciando l'offerente a vantare qualsiasi pretesa nei confronti dell'Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna e/o di Infrastrutture Lombarde S.p.A. per le conseguenze derivanti dall'esercizio della prelazione.

La predetta facoltà dovrà essere esercitata dall'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla comunicazione del nuovo prezzo da parte di ILSPA, pena la decadenza dell'aggiudicatario dall'esercizio della facoltà medesima.

IX) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA 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 – o al soggetto che abbia esercitato il diritto di prelazione – 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.

L'atto di vendita 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.

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 della cauzione 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 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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna, purchè valida.

Il nuovo aggiudicatario soggiacerà naturalmente a tutti gli obblighi prescritti dal Bando,

nessuno escluso.

XI) RISERVE, FACOLTA' E RESPONSABILITA' DEGLI ENTI

Sino al momento del rogito definitivo di compravendita, ILSPA e/o Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna di Como si riservano di interrompere o sospendere la procedura di vendita, anche in relazione a singoli lotti, 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 sub par. IV) – 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 Ospedaliera Ospedale Sant'Anna, 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 il Vice Direttore generale di ILSPA Ing. Guido Bonomelli.

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, Azienda Ospedaliera Ospedale Sant'Anna esclusivamente e unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Il Titolare e Responsabile del trattamento dei dati personali è il Presidente di ILSPA Ing. Paolo Besozzi.

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 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 10 luglio 2015, 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 relativa ai beni immobili oggetto della presente asta e di tutte le informazioni ad essi connesse, così come messa a disposizione da Azienda Ospedaliera Ospedale Sant’Anna di Como 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 – Prospetto riepilogativo dei lotti e dei prezzi a base di gara;
- 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 e sui seguenti quotidiani Il Sole24 ore e la Provincia di Como.

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

Milano, 22 Aprile 2015

Infrastrutture Lombarde S.p.A.

Il Presidente

(Ing. Paolo Besozzi)