

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
"EX PRESIDIO OSPEDALIERO DEL CALAMBRONE"
SITO NEL COMUNE DI PISA, LOCALITA' CALAMBRONE**

LA DIRETTRICE GENERALE

Premesso che

- in esecuzione alla deliberazione n. 807 del 30/07/2025 si provvede all'indizione di asta pubblica per la vendita dell'immobile denominato "Ex presidio ospedaliero del CALAMBRONE", sito in Comune di Pisa, località Calambrone;

Visti

- il R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- gli artt. 114 e ss. della L.R.T. 24/02/2005 n. 40 "Disciplina del Servizio Sanitario Regionale" ss.mm. e ii.;
- la deliberazione del Direttore Generale n. 1255 del 30/12/2022 di ricognizione del patrimonio ai sensi dell'art. 114 quater della L.R.T. 24/02/2005 n. 40 e ss. mm. e ii.;
- il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana approvato con Deliberazione n. 11 del 12/01/2023. (https://www.ao-pisa.toscana.it/index.php?option=com_attachments&task=download&id=2045)

RENDE NOTO

che il giorno **26 settembre, alle ore 12:00** e seguenti, presso l'Aula Baschieri nell'edificio 1 dello Stabilimento Ospedaliero di Cisanello in Pisa, avanti al Presidente di Gara, avrà luogo il pubblico incanto con il metodo dell'offerta segreta di cui all'art. 73, lett. C) e 76 del R.D. 827/1924 (offerta segreta da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta) per la vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del complesso immobiliare appartenente al patrimonio della Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana (AOUP).

1. OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

COMPLESSO IMMOBILIARE "Ex presidio ospedaliero del CALAMBRONE" ubicato nel COMUNE di PISA, località Calambrone.

Il complesso in oggetto è costituito dall'ex Presidio Ospedaliero denominato "Il Calambrone" ed è ubicato in Viale del Tirreno lungo il litorale pisano.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra così distribuiti: il piano terra occupa circa 1.820 mq di superficie coperta, il piano rialzato occupa circa 1.560 mq di superficie coperta ed il piano primo ha una consistenza di circa 1.450 mq.

Ciascun piano ha un' altezza pari a circa ml 3,20, ad eccezione di una porzione del piano terra avente altezza inferiore.

Completano la volumetria complessiva dell'immobile alcuni locali tecnici, ubicati in prossimità del confine sud del complesso ospedaliero.

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA PISANA

Via Roma n. 67 56126 Pisa – P.Iva e CF: 01310860505

Il bene è inutilizzato da diversi anni.

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto del Comune di Pisa come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio	P.Ila	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza catastale		Rendita
						mc	mq	euro
104	2 378	1	2	B/1	3	14.700		16.702,29
104	2	2	2	C/2	U		10	51,65
104	2	3	2	C/2	U		76	392,51
104	2	4	2	C/2	U		4	20,66
104	2	5	2	Area urbana			17.834	-

CATASTO TERRENI

Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
104	2	Ente urbano	-	19.779	-	-
104	378	Ente urbano	-	13	-	-

e risulta intestato a AZIENDA OSPEDALIERA PISANA con sede in PISA per l'intera proprietà, a cui è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi, l'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, ai sensi dell'art. 133, L.R.T. n. 40/2005.

Il quadro normativo di riferimento è essenzialmente rappresentato dalla Legge Regionale 65 del 2014 s.m.i. e dallo strumento urbanistico vigente approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017, pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017 e aggiornato con la variante denominata “Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016” pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017 e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019. A seguito della pubblicazione sul BURT n. 25 del 21/06/2023 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18.03.2024, è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale da parte dei Consigli Comunali di Pisa e Cascina, che è divenuto efficace.

Attualmente il Piano Operativo Comunale è in corso di formazione, si segnala che questa Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana in data 19.09.2024 con Prot. n. 53.654 acquisito al Protocollo del Comune di Pisa al n. 111.830 in data 19.09.2024 ha fornito un “Contributo partecipativo per il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con cui “Si propone di voler mantenere quanto previsto nella scheda norma 40.12 e di voler prevedere nella tipologia di trasformazione anche la destinazione urbanistica commerciale superiore ai 250 mq.”

Si riporta un estratto in cui è evidenziata con tratteggio l'area di intervento:



Per una migliore valutazione del complesso si rinvia a quanto precisato nella relazione tecnica allegata al presente bando (All. A).

Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta: **€ 3.120.000,00 (tremilionicentoventimila/00).**

Il prezzo a base d'asta è da intendersi oneri fiscali esclusi, se dovuti.

Deposito cauzionale: € 312.000,00 (trecentododicimila/00)

2. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

Il complesso immobiliare viene ceduto a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come posto in vendita e giudicato di gradimento ed adatto al soddisfacimento delle esigenze dell' offerente che, con la presentazione dell' offerta, dichiara di non aver nulla da eccepire in merito allo stato di conservazione e manutenzione, con tutti i diritti, ragioni ed azioni nonché con ogni suo relativo annesso e connesso, adiacenza, inerenza e pertinenza, accessorio, vincoli, pesi, uso e servitù

attive e passive anche legalmente costituite eventualmente presenti al momento della pubblicazione del presente bando.

L'immobile è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, litispendenze.

Gli impianti tecnici e tecnologici, parzialmente presenti nel complesso immobiliare, non risultano funzionanti e pertanto dovranno essere adeguati alla vigente normativa a cura e spese dell'offerente, che ne prende atto e dichiara di averne tenuto conto al momento della presentazione dell'offerta.

L'acquirente si intende obbligato per effetto dell'offerta, che assume valore di proposta irrevocabile d'acquisto. Gli obblighi della AOUP sono subordinati alla successiva deliberazione del Direttore Generale volta ad approvare le risultanze del procedimento di gara.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il lotto per il quale propone la relativa offerta.

3. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti dovranno presentare l'offerta mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro le ore del giorno (termine perentorio) all'Ufficio Protocollo della A.O.U.P., posto nel Presidio Ospedaliero di Santa Chiara, Via Roma, 67 56126 in Pisa. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi entro lo stesso termine, in tal caso ai fini della verifica del rispetto del termine perentorio per la presentazione dell'offerta, farà fede il timbro e l'orario impresso sul plico dall'Ufficio Protocollo dell'Azienda.

L'offerta dovrà pervenire, a pena di non ammissione, entro e non oltre le ore 12:00 locali del giorno 22/09/2025 . Il plico dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Farà fede esclusivamente il timbro della data e dell'orario di ricevimento del protocollo aziendale e non il timbro di spedizione. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Azienda ove, per disguidi postali o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno presi in alcun caso in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; tutto ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata AR, **a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'Agenzia accettante**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, nel caso in cui non giunga a destinazione, per qualsiasi motivo anche se per causa di forza maggiore, entro il termine perentorio prima indicato.

Sull'esterno del plico stesso dovrà essere riportato in modo ben visibile la dicitura: **“NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA ASTA DEL 26 SETTEMBRE PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX PRESIDIO OSPEDALIERO DEL CALAMBRONE”** oltre al cognome e nome o ragione sociale del concorrente e del suo indirizzo.

Il suddetto plico dovrà contenere al suo interno due buste chiuse controfirmate sui lembi di chiusura, contenenti:

- BUSTA “A” con la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”
- BUSTA “B” con la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”

BUSTA “A” - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta con sopra riportata la dicitura “**Documentazione Amministrativa**” dovrà contenere a pena esclusione i seguenti documenti debitamente sottoscritti:

- **domanda di partecipazione all’incanto**, redatta in lingua italiana e compilata in ogni sua parte, secondo il modello allegato (All.A2);
- **dichiarazione sostitutiva di certificazione** (D.P.R. 445/2000) secondo il modello allegato al presente avviso (Allegati A3,A4), alla quale dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità;
- **patto di integrità** (Allegato A5).

Se le dichiarazioni sono rese da un procuratore, alla domanda dovrà essere allegata la procura, in originale o in copia autenticata, ad agire in nome e per conto dell’interessato oltre la fotocopia di un documento di identità del procuratore in corso di validità.

Nella domanda dovranno essere indicati:

-per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, recapito telefonico ed eventuale indirizzo PEC.

-per le persone giuridiche ed enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, numero di iscrizione al Registro delle Imprese o equivalente nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l’offerta con procura del potere di firma.

La domanda dovrà inoltre contenere a pena di esclusione, la dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

- di aver preso visione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto dell’offerta e di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti con accettazione del medesimo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, e con tutti i diritti, azioni e obblighi spettanti alla proprietaria Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana.
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara e nel regolamento aziendale per l’alienazione dei beni immobili.
- di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull’offerta presentata, ritenendola equa.

Inoltre, per le **persone fisiche**, sempre a pena di esclusione, secondo quanto indicato nell’Allegato A3, dovrà essere resa **dichiarazione**, ai sensi degli articoli 44 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 (fatto salvo quanto previsto dall’art. 3 per i cittadini di stati non appartenenti all’Unione Europea):

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto e che, a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che non sussistono a suo carico condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione;

- di non trovarsi nelle cause di decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs n. 159 del 06/09/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 c.4 del medesimo D. Lgs.

Per le persone giuridiche, sempre a pena di esclusione, secondo quanto indicato nell'Allegato A4, dovrà essere resa **dichiarazione, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445** (fatto salvo quanto previsto dall'art.3 per i cittadini di stati non appartenenti all'Unione Europea) con la quale il concorrente dichiara:

- che il Legale Rappresentante o il Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e Soci muniti dei poteri di rappresentanza della società non hanno in corso provvedimenti o procedimenti che comportano la sospensione o la cancellazione alla C.C.I.A.A.
- che l'impresa e/o società non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di tali situazioni;
- che gli Amministratori e Soci non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- di non trovarsi nelle cause di decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs n. 159 del 06/09/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 c.4 del medesimo D. Lgs.

BUSTA “B” - OFFERTA ECONOMICA

La busta con sopra riportata la dicitura **“Offerta Economica”** dovrà essere sigillata e firmata sui lembi dall'offerente.

L'offerta dovrà essere incondizionata e dovrà essere redatta in carta semplice ed in lingua italiana e firmata dall'offerente.

L'offerta dovrà contenere il prezzo onnicomprensivo per l'acquisto dell'immobile, espresso in cifre ed in lettere, e deve essere debitamente sottoscritta dall'offerente, a pena di esclusione.

Devono essere indicati per le persone fisiche il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'offerente e per le persone giuridiche la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante (vedi allegato A6).

Le offerte sono vincolanti per i concorrenti dal momento della loro presentazione e costituiscono proposta irrevocabile.

Nel caso di più offerte presentate da uno stesso concorrente, entro il termine di scadenza suddetto verrà presa in considerazione l'offerta pervenuta per ultima (timbro protocollo aziendale).

Non è ammessa offerta per persona o persone da nominare.

Non sono ammesse offerte a ribasso rispetto al prezzo a base d'asta.

4. PROCEDURA di GARA

L'asta si terrà in seduta pubblica, nelle forme di legge, il giorno **26 settembre** alle ore **12:00** presso i locali dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana e precisamente nell'aula Baschieri nell'edificio 1 del presidio ospedaliero di Cisanello, in Pisa.

L'AOUP si riserva, a suo insindacabile giudizio, di modificare la data della seduta pubblica e di non provvedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti possano accampare alcun diritto.

L'AOUP si riserva di valutare l'ammissibilità delle offerte presentate in presenza di mere irregolarità formali che, comunque, non lascino dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione al concorrente che abbia offerto il miglior prezzo fermo restando il diritto di prelazione da esercitare nella seduta pubblica.

Qualora due o più concorrenti presentino la stessa offerta si procederà a trattativa privata come da regolamento aziendale.

L'AOUP potrà procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Nel caso pervenissero offerte da parte di Enti Locali nel cui territorio insiste il bene, ovvero da altre Amministrazioni Pubbliche, queste, purché ammissibili, prevalgono in caso di parità in ossequio all'art. 115.2 comma 6 della L.R.T. 24/2/05 n. 40.

5. AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di **caparra confirmatoria, di un importo pari al 10% del prezzo a base di gara, ovvero € 312.000,00 (trecentododicimila/00)**, da effettuarsi entro 3 giorni lavorativi successivi alla chiusura della seduta.

Contestualmente, dovranno essere corrisposte le spese di pubblicazione del presente bando pari a **€ 317,00 oltre IVA 22%** tramite bonifico intestato all'Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, Banca Intesa San Paolo S.p.a., IT19X0306902887100000046023.

In mancanza di questo adempimento la AOUP si riserva la facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Detta cauzione potrà essere costituita alternativamente, a scelta dell'offerente:

1. da quietanza del versamento in contanti o in titolo del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito presso il Tesoriere di questa Azienda, Banca Intesa San Paolo S.p.a., IT19X0306902887100000046023.

2. mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D. Lgs 1/9/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie con autorizzazione ministeriale.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana. La predetta fideiussione dovrà essere acclusa in originale e dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Entro 30 giorni successivi alla seduta pubblica l'aggiudicatario dovrà versare l'anticipazione del prezzo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione confirmatoria, ed indicare il Notaio di propria fiducia per la definizione dell'atto di compravendita oppure del preliminare di compravendita da stipulare entro e non oltre 120 giorni dall'esecutività della delibera di aggiudicazione definitiva.

Il prezzo di acquisto, decurtato dell'anticipazione e della cauzione di cui sopra, dovrà essere interamente corrisposto alla stipula del rogito.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Tutte le spese inerenti alla stipula del rogito, che dovrà essere sottoscritto presso i locali della AOUP in Pisa, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

Tutte le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente al bene alienato, saranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, come pure le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, oltre l'IVA, se dovuta.

Qualora AOUP riscontrasse difformità tra le dichiarazioni rese e le verifiche effettuate sui requisiti di cui al presente bando procederà a determinare la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della caparra.

In tale ipotesi l'Azienda si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

8. VISITE IN LOCO E VISIONE DOCUMENTI

Gli interessati possono richiedere informazioni sull'immobile contattando personalmente e/o telefonicamente il personale della U.O. Patrimonio, Gare e Servizi. Può essere concordata con lo stesso personale la visione dell'immobile nelle ore e nei giorni prefissati dalla AOUP.

Per informazioni sul bene in vendita, contattare il numero telefonico 050-996650 o l'indirizzo email: g.becherini@ao-pisa.toscana.it

9. DISPOSIZIONI GENERALI ED AVVERTENZE

L'acquirente esonera espressamente il venditore dalla garanzia della conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 del D. Lgs 196/2003 e susseguenti modifiche ed integrazioni, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi e sono fatti salvi i diritti che l'art.7 del D. Lgs. 196/2003 garantisce ai soggetti interessati.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si intendono richiamate le disposizioni di legge e del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana Approvato con Deliberazione n. 11 del 12/01/2023.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Sig. Gabriele Becherini, Responsabile I.F.O. Gestione Beni Immobili e Servizi, U.O. Patrimonio, Gare e Servizi.

LA DIRETTRICE GENERALE
dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana
(Avv. Katia Belvedere)

<https://www.ao-pisa.toscana.it/> → Amministrazione trasparente → Bandi di gara e contratti → TERZO AVVISO DI ASTA PUBBLICA Ex presidio Ospedaliero del Calambrone

Allegato A1) Relazione tecnica e documentazione di pertinenza

Allegato A2) Domanda di partecipazione all'incanto

Allegato A3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione per le persone fisiche

Allegato A4) Dichiarazione sostitutiva di certificazione persone giuridiche e per gli enti

Allegato A5) Patto di integrità

Allegato A6) Offerta Economica