

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA PISANA
Via Roma 67 – 56126 Pisa
AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "I
TROVATELLI" SITO IN PISA,
PIAZZA DEL DUOMO O CAMPO DEI MIRACOLI
E STRADE ADIACENTI

IL DIRETTORE GENERALE

Visto 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";

Visto l'art. 115 della L.R.T. 24/02/2005 n. 40 "Disciplina del Servizio Sanitario Regionale";

Visto il regolamento aziendale per l'alienazione dei beni immobili approvato con deliberazione n. 64 del 5/02/2014 (http://www.ao-isa.toscana.it/index.php?option=com_attachments&task=download&id=16823);

In esecuzione alla deliberazione n. 907 del 12/10/2017;

RENDE NOTO

che il giorno 11 del mese di Dicembre dell'anno 2017, alle ore 10 e seguenti, presso l'aula Paradisa, via Paradisa 2, Cisanello 56124 - PISA, davanti 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.

1. OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

COMPLESSO IMMOBILIARE ubicato nel COMUNE DI PISA, con accessi da Via S. Maria, da Piazza dell'Arcivescovado, da Via Don Gaetano Boschi e con affaccio su Piazza del Duomo o Campo dei Miracoli.

Il complesso immobiliare di interesse storico e culturale, per la cui dettagliata descrizione si rinvia alla relazione tecnica allegata al presente avviso, si estende per una superficie lorda complessiva di circa mq 5.777 (cinquemilasettecentosettantasette) e con aree esterne di circa mq. 1.300 (milletrecento).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa l'intero complesso immobiliare risulta intestato all'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, che è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi, all'Azienda Ospedaliera Pisana, ai sensi dell'art. 133, L.R.T. n. 40/2005.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Pisa

Foglio	Part	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita (€)	Indirizzo
120	66	4	B/6	U	9.533	19.693,56	Via Santa Maria, 108, piano S1-T-2-3
120	66	5	C/2	2	3	9,61	Via Santa Maria, piano T

120	66	6	C/2	2	77	246,56	Via Santa Maria, piano T
120	66	7	C/2	2	13	41,63	Via Santa Maria, piano T
120	66	8					Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	9					Bene comune non censibile,loc. contatori
120	66	10	A/10	1	1	402,84	Via Santa Maria, piano T
120	66	11	A/10	1	2,5	1.007,09	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	12					Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	13					Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	14	A/10	1	2	805,76	Via Santa Maria, piano T
120	66	15					Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	16	B/2	U	258	399,74	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	17	B/2	U	3.323	5.148,56	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	18	C/3	3	94	398,09	Piazza Arcivescovado, 6, piano T
120	66	19					Unità collabenti
120	66	20					Unità collabenti
120	66	21	C/2	2	4	12,81	Via Santa Maria, piano 1
120	66	22					Bene comune non censibile, resede comune
120	66	23					Bene comune non censibile, resede comune
120	66	24					Bene com. non cens, resede com. tutti i sub.
120	66	25	C/1	8	92	3.392,50	Via Santa Maria, 114, piano T
120	66	26	C/1	8	107	3.945,63	Via Santa Maria, 121, piano T
120	66	27	B/2	U	6.213	9.626,24	Via Santa Maria, 110, piano T-1-2-3-4
120	L		E/7				Via Santa Maria, piano T

Descrizione:

Di seguito vengono riportate le consistenze indicative del complesso immobiliare ricavate con metodo grafico, sulla scorta degli elaborati agli atti dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pisa.

Complesso immobiliare "Trovatelli"			
Piano	Descrizione	Interpiano [m]	Superficie lorda [mq]
Corpo "B" - EX OSPEDALE DEI TROVATELLI			
Interrato	Locali	2,00	113
Terra	Locali	3,50÷4,80	894
	Scale	-	31
Primo	Locali	3,00÷5,50	938
	Scale	-	29
	Logge	-	6
Secondo	Locali	4,50÷5,00	250
	Scale	-	12
	Soffitte	-	300
	Loggiato	2,00÷3,80	120
<i>Sup. totale lorda</i>			2,693
Corpo "C" - EDIFICIO RETROSTANTE LA CHIESA DI S. GIORGIO DEI TEDESCHI			
Terra	Locali	2,50÷3,90	85
Primo	Locali	3,00	120
<i>Sup. totale lorda</i>			205
Corpo "D" - EX OSPIZIO DEI POVERI			
Terra	Locali	3,80÷4,00	410
Primo	Locali	3,50÷4,50	383
<i>Sup. totale lorda</i>			793
Corpo "E" - EX CASA DELLE BALIE			
Terra	Locali	3,20	79
	Locali	3,60	190
	Locali	3,60	40
	Scale	-	40
Ammezzato	Locali	2,70	410
	Scale	-	40
Primo	Locali	4,90	410
	Scale	-	40
Secondo	Locali	3,10÷4,10	390
	Locali tecnici	3,20	9
	Scale	-	35
Altana	Locali	4,00	115
	Locali tecnici	2,90	7
	Balconi	-	9
	Scale	-	37

<i>Sup. totale lorda</i>			1,851
Corpo "F" - CORPO ACCESSORIO PROSPICIENTE PIAZZA ARCIVESCOVADO			
Terra	Locali	4,10	110
<i>Sup. totale lorda</i>			110
Corpo "G" - CORPO ACCESSORIO INTERNO			
Terra	Locali	3,50	28
	Locali tecnici	3,50	27
<i>Sup. totale lorda</i>			55
Corpo "H" - CORPO AGGIUNTO A PIANO TERRA AD USO UFFICIO			
Terra	Locali	3,50	20
<i>Sup. totale lorda</i>			20
Corpo "I" - CABINA ELETTRICA			
Terra	Locali tecnici	5,50	30
<i>Sup. totale lorda</i>			30
Corpo "J" - TETTOIA ADIBITA A MAGAZZINO DELLA PROTEZIONE CIVILE			
Terra	Locale deposito	2,20	20
<i>Sup. totale lorda</i>			20
AREA PERTINENZIALE ESTERNA			
Terra	Superficie scoperta	-	1,300
<i>Sup. totale lorda</i>			1,300

Il complesso immobiliare è vincolato ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 per effetto del provvedimento n. 457/2006 del 7.12.2006 con notifica n. 12745 del 12/12/2006.

Per tale complesso è stata ottenuta l' autorizzazione all' alienazione giusta Delibera n. 493/2011 a firma del Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

Tale autorizzazione è stata riportata nella relazione tecnica allegata (all. A), con particolare riferimento alle *"prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell' art 56 comma 4-ter del Decreto Legislativo 42/2004 e ss. mm. ii., dovranno essere riportate nell' atto di alienazione"*.

Si precisa che in base all'Attestato di Certificazione Energetica conservata agli atti, il complesso immobiliare è classificato in classe E ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della LRT 39/2005, smi.

Dati urbanistici:

Il fabbricato ricade all'interno del Centro Storico di Pisa, regolamentato dal punto di vista urbanistico dalle norme del vigente Regolamento Urbanistico del 04.05.2017. L'edificio risulta sottoposto a vincolo diretto della Soprintendenza ai sensi della legge 1089/39 e pertanto qualsiasi trasformazione è soggetta all'approvazione della competente soprintendenza ai monumenti.

Dal punto di vista urbanistico funzionale le destinazioni ammesse dal vigente R.U. sono le seguenti: attrezzature territoriali, attrezzature urbane, attrezzature di quartiere, servizi privati di interesse pubblico, attività commerciali e artigianali, uffici e servizi privati, attrezzature turistico ricettive, residenza.

La particolarità del fabbricato in oggetto consente la modifica della destinazione d'uso a condizione che l'impianto distributivo originario dell'edificio storico non sia alterato.

Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta: € 10.000.000,00 (diecimilioni/00). Il prezzo a base d'asta è da intendersi oneri fiscali esclusi, se dovuti.

Deposito cauzionale: € 1.000.000,00 (unmilione/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. Condizioni che i soggetti interessati, al momento di presentazione dell'offerta, intendono recepite e accettate senza poter successivamente presentare eccezioni o rivalse sull'Amministrazione venditrice, successivamente all' aggiudicazione.

L'immobile è libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Una porzione dell'immobile posta al piano terra e composta da n. 5 stanze con annesso ripostiglio, per una superficie lorda di circa 127 mq più 118 mq di accessori separati, locata ad attività commerciale fino a giugno 2017 ex L. 392/78 e per la durata legale complessiva di 12 anni (6 anni rinnovati automaticamente per ulteriori 6 anni) e disdettato alla sua naturale scadenza ai sensi della predetta legge in data 30/05/2016, è attualmente occupata sine titolo nella pendenza di un giudizio civile volto alla liberazione della stessa.

Come da relazione tecnica, sono attualmente presenti sulla facciata ponteggi e mantovane installate per la messa in sicurezza dell'immobile.

L'acquirente esonera espressamente il venditore dalla garanzia della conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento alla vigente normativa.

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.

In particolare, con la presentazione dell'offerta, viene espressamente accettato quanto disposto dalla già citata autorizzazione all'alienazione dell' immobile di cui alla Delibera n. 493/2011 del Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, sopra riportata, con particolare riferimento alle "prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell' art 56 comma 4-ter del Decreto Legislativo 42/2004 e ss. Mm. li., dovranno essere riportate nell' atto di alienazione".

Si precisa che in data 12/06/2017 è stato rilasciato dal Comune di Pisa il condono edilizio n. 16505 ai sensi della L. 47/85 per la realizzazione di locali accessori, modifiche prospettiche e modifiche interne, con diniego n. 1450 relativamente a tre tettoie e due locali in muratura da demolire e in corso di regolarizzazione.

L'offerente accetta altresì che, ai sensi e per gli effetti degli articoli 59 e seguenti del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, la compravendita sarà provvisoriamente sospesa per 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia di alienazione al Soprintendente al fine di permettere l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 60 del suddetto decreto spettante al Ministero, alle Regioni e ad altri enti pubblici territoriali.

L'acquirente si intende obbligato a contrarre per effetto dell'offerta, che assume valore di proposta irrevocabile d'acquisto, mentre gli obblighi della A.O.U.P. sono subordinati alla successiva deliberazione del Direttore Generale volta ad approvare le risultanze del procedimento di gara.

Ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 15 del regolamento aziendale per l'alienazione dei beni immobili, il prezzo d'acquisto sarà maggiorato delle spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.), di pubblicizzazione e delle eventuali spese tecniche e contrattuali ed accessorie.

Non sono ammessi pagamenti dilazionati.

Per quanto non previsto si fa riferimento agli atti del procedimento come in premessa al presente avviso nonché al R.D. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R.T. n. 40/2005 ed in via generale alla normativa vigente in materia.

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.

3. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti dovranno presentare l'offerta, inserita in un plico, mediante:

- consegna a mezzo raccomandata A/R,
- direttamente a mano all'Ufficio Protocollo della A.O.U.P., posto nel Presidio Ospedaliero di Santa Chiara, piano terra dell'edificio 9, via Roma 67 – 56126 Pisa.

L'offerta dovrà pervenire, a pena di non ammissione, entro e non oltre le ore 12 locali del 7 dicembre 2017. 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.

Non farà fede in alcun caso il timbro di spedizione.

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 GIORNO 11 DICEMBRE 2017 PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "TROVATELLI" 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:

1. Domanda di partecipazione all'incanto, redatta in lingua italiana e compilata in ogni sua parte, secondo il modello allegato (All. B),
2. dichiarazione sostitutiva di certificazione (D.P.R. 445/2000) secondo il modello allegato al presente avviso (All. C o D) sottoscritta dall'offerente, alla quale dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità.
3. Patto di integrità compilato e sottoscritto (All. E).

Se la dichiarazione è resa da un procuratore, all'istanza dovrà essere allegata la procura, in originale o in copia autenticata, oltre la fotocopia di un documento di identità del procuratore in corso di validità.

Nella domanda di partecipazione dovranno essere indicati a pena di esclusione:

Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, 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, il capitale sociale, l'indicazione delle generalità di tutti gli amministratori e/o soci muniti di potere di rappresentanza 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 della relazione tecnica e 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.
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento di gara ed in caso di aggiudicazione per la stipula e gestione dell'appalto e di prestare, con la sottoscrizione della presente, il consenso al trattamento dei propri dati.

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

- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016, in particolare:
 - di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
 - che nei confronti del sottoscritto è stata/non è stata pronunciata alcuna sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per i reati di cui all'art. 80, comma 1 del D.Lgs. 50/2016;
 - che a proprio carico non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del decreto legislativo n.

159 del 2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 c.4 del medesimo D. Lgs;

- 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;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 32-ter del Codice Penale.

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

- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016, in particolare:
 - 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 nei confronti dei suddetti è stata/non è stata pronunciata alcuna sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per i reati di cui all'art. 80, comma 1 del D.Lgs. 50/2016;
 - che a carico degli stessi non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 c.4 del medesimo D. Lgs;
 - di non aver commesso gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la propria integrità o affidabilità ai sensi dell'art. 80, comma 5 lett. c) e delle Linee guida ANAC;
 - che i soggetti dotati di rappresentanza legale non si trovano nella circostanza prevista dall'art. 80, comma 5, lettera I), del D.Lgs. 50/2016 (norma antiracket);
 - che l'impresa e/o società non si trovi in stato di liquidazione coatta, 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;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 32-ter del Codice Penale.

In caso di offerta congiunta all'istanza di partecipazione, redatta dall'offerente munito di procura speciale secondo il modello attinente la propria personalità giuridica, dovranno essere allegate, a pena esclusione, le dichiarazioni di pertinenza, rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 (e fatto salvo quanto previsto dall'art.3 per i cittadini di stati non appartenenti all'Unione Europea), da tutti i soggetti partecipanti.

BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA

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

L'offerta al rialzo dovrà essere incondizionata e dovrà essere redatta in carta semplice ed in lingua italiana e firmata dall'offerente in ciascun foglio a pena di esclusione (vedi All. F).

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 o dall'amministratore

munito dei necessari poteri. 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.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse a pena esclusione. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari e questi si intendono solidalmente obbligati.

Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore, in allegato alla stessa dovrà essere prodotta la procura in originale o in copia autenticata.

Non è ammessa offerta per persona o persone da nominare.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri ovvero quelle che venissero presentate in modo difforme da quanto richiesto.

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

L'offerta deve essere riferita alla integralità del bene messo in vendita (non è ammessa offerta parziale).

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

Deposito cauzionale di € 1.000.000,00= a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto.

L'offerta, per esser considerata valida, dovrà essere accompagnata dalla ricevuta di versamento della cauzione del 10% del prezzo a base d'asta.

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, Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a., IBAN IT72A 06160 02832 100000 300021.

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.

Ai concorrenti esclusi o risultati non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

4. PROCEDURA di GARA

In deroga al regolamento aziendale, non è prevista alcuna fase di pre-gara con diritto di prelazione essendo l'immobile in vendita e disponibile all'acquisto già dal 2011.

L'asta si terrà in seduta pubblica, nelle forme di legge, il giorno 11 dicembre 2017 presso i locali dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana e precisamente nell'Aula Paradisa, sita nel Presidio Ospedaliero di Cisanello, Via Paradisa 2 Pisa.

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete (r.d. n. 827/1924, art. 76) e ciascuna offerta deve essere, a pena di esclusione, almeno pari o più elevata rispetto al prezzo a base d'asta.

L'A.O.U.P. si riserva, a suo insindacabile giudizio, di modificare la data della seduta pubblica e di non provvedere all'aggiudicazione, di sospendere o interrompere la procedura per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico e/o in relazione a qualunque altro evento, non imputabile all'AOUP, che non consenta il prosieguo della procedura medesima, senza che i concorrenti possano accampare alcun diritto salvo la restituzione della cauzione.

L'A.O.U.P. 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.

A fronte dell'irregolarità formali l'A.O.U.P., conformemente all'art. 6 L. 241/1990 ss.mm.ii., inviterà l'offerente a regolarizzare le proprie dichiarazioni erronee o incomplete senza determinare alcuna modificazione al contenuto della documentazione presentata.

L'asta è valida anche per il caso di presentazione di una sola offerta. Non è ammessa la cessione dell'aggiudicazione; non è parimenti ammessa l'offerta per persona da nominare.

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, punto 6 della L.R.T. 24/2/05 n. 40.

Qualora due o più concorrenti presentino la stessa offerta si procederà nel modo indicato dal comma 7 dell'art. 115 LRT 40/2005, ovvero con trattativa privata con i medesimi.

Nel caso in cui l'offerente sia una società, l'offerta deve essere presentata dal legale rappresentante della stessa o da un suo rappresentante munito di apposita procura.

E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione, di essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete a mezzo di legale rappresentante o anche tramite procuratore speciale, munito di procura che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e che dovrà contenere espressamente l'autorizzazione a che il procuratore possa effettuare trattative.

5. AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà pronunciata a favore del miglior offerente, in conformità con le disposizioni dell'art. 73, lett. c), del r.d. n.827/1924.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base di gara.

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

L'aggiudicazione è immediatamente vincolante per il concorrente, presente o meno all'asta, mentre lo è per AOUP con la stipula del contratto a seguito della verifica dei requisiti auto dichiarati da parte dell'aggiudicatario.

AOUP si riserva, d'accordo con il compratore, di valutare l'opportunità di sottoscrivere un compromesso previo versamento del 40% del prezzo offerto.

L'atto di compravendita definitivo, che dovrà essere sottoscritto presso i locali della AOUP in Pisa, sarà redatto da un notaio di fiducia dell'aggiudicatario e trasmesso all'AOUP per le necessarie valutazioni ed approvazione entro sessanta giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del verbale e dalla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

Ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, la compravendita sarà condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione di altri enti pubblici entro 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di alienazione al Soprintendente. Gli effetti traslativi si produrranno *ex tunc* trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla denuncia suddetta senza che alcuno abbiano esercitato il diritto di prelazione sull'immobile.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario o di mancata stipulazione dell'atto per cause imputabili all'aggiudicatario, il deposito cauzionale è considerato caparra confirmatoria e trattenuto dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, fermo restando la possibilità di un'eventuale richiesta da parte di AOUP di risarcimento danni.

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

6. MODALITA' di PAGAMENTO

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario pari al 10% del prezzo a base d'asta è considerato acconto sul prezzo complessivo.

L'intero ammontare del prezzo di aggiudicazione, a scomputo della cauzione versata, deve essere versato con le stesse modalità descritte per il pagamento della cauzione, alle quali si rinvia, prima della stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Contestualmente, dovranno essere corrisposte le spese di pubblicazione del presente bando tramite bonifico intestato all'Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, presso la Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a., IBAN IT72A 06160 02832 100000 300021.

Qualora il pagamento non venisse effettuato nei termini stabiliti, si avrà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione, salvo il risarcimento di ulteriori danni.

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

Entro 15 giorni dalla delibera di presa d'atto delle risultanze di gara, l'aggiudicatario dovrà indicare il Notaio di propria fiducia per la definizione dell'atto di compravendita da stipulare entro e non oltre 60 giorni dall'esecutività della delibera stessa.

Tutte le spese di qualsiasi genere, conseguenti e/o connesse alla stipula del rogito, oltre l'IVA, se dovuta, saranno a completo carico dell'aggiudicatario, così come le spese riferite direttamente o indirettamente al bene alienato (art. 15 Regolamento per l'alienazione dei beni immobili).

Più precisamente, s'intendono a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri connessi all'espletamento delle pratiche catastali per voltura e/o all'aggiornamento dell'intestazione catastale e/o all'aggiornamento della planimetria catastale e per quant'altro previsto dalla normativa vigente.

7. OFFERTE POST-GARA

Nel caso in cui in sede d'asta non si proceda all'aggiudicazione - a seguito della pubblicazione della delibera di approvazione del verbale di asta pubblica - saranno ammesse le offerte di acquisto post gara secondo le modalità previste dalla delibera stessa e dal regolamento aziendale per l'alienazione dei beni immobili.

8. VISITE IN LOCO E VISIONE DOCUMENTI

Le planimetrie catastali inerenti il complesso immobiliare di cui al presente bando potranno essere visionate previo appuntamento, presso la segreteria del Dipartimento Tecnico via Paradisa n. 2 Cisanello - Pisa dalle ore 9 alle 15 tutti i giorni non festivi, escluso il sabato tel. 050/996303 – 050/995908 - Fax 050/996812.

I soggetti interessati all'acquisto dell'immobile potranno visitarlo previo appuntamento telefonico sempre contattando la segreteria del Dipartimento Tecnico dalle ore 9 alle 15 tutti i giorni non festivi, escluso il sabato tel. 050/996303 – 050/995908 - Fax 050/996812.

E' possibile anche effettuare una visita virtuale cliccando sul link:

http://www.ao-pisa.toscana.it/index.php?option=com_content&view=article&id=953&Itemid=167

Per qualsiasi informazione di natura amministrativa è possibile contattare la Dr.ssa Annalisa Vagelli, sempre presso la segreteria del Dipartimento Tecnico.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è la Dott. Annalisa Vagelli, Dirigente U.O. Patrimonio e Lavori Pubblici.

IL DIRETTORE GENERALE
dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana
(Dr. Carlo Rinaldo Tomassini)