

ALLEGATO "A"

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA PISANA
Via Roma 67 – 56126 Pisa
BANDO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
"EX PRESIDIO OSPEDALIERO DEL CALAMBRONE" SITO NEL
COMUNE DI PISA,
LOCALITA' CALAMBRONE

Il Direttore Generale

Premesso che

- in esecuzione alla deliberazione n. 791 del 9/8/2016 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";
- l'art. 115 della L.R.T. 24/02/2005 n. 40 "Disciplina del Servizio Sanitario Regionale";
- Regolamento per l'alienazione dei beni immobili dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana Approvato con Deliberazione n. 64 del 05/02/2014 (http://www.ao-isa.toscana.it/index.php?option=com_attachments&task=download&id=16823).

RENDE NOTO

che il giorno 20 del mese di Ottobre dell'anno 2016, alle ore 15 e seguenti, presso l'Aula Paradisa, via Paradisa, 2 - 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 (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 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 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.

Il bene è inutilizzato da diversi anni.

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

CATASTO FABBRICATI

Foglio	P.IIa	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.IIa	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito domenicale (€)	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.

L'immobile è inserito nella Scheda Norma n. 40.12 "Calambrone - Istituto di cure marine" di cui 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.1).

Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta: **€ 6.920.000,00 (seimilioninovecentoventimila/00)**.

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

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.

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.

Offerte pre-gara

Con riferimento al Regolamento per l'alienazione dei beni immobili, per il bando in oggetto sono ammesse le offerte di acquisto pre-gara con le modalità di presentazione previste nel medesimo Regolamento.

Le offerte pre-gara pervenute all'ufficio Protocollo della AOUP almeno un giorno prima della pubblicazione del bando stesso daranno diritto ad una prelazione su eventuali offerte effettuate in sede d'asta da esercitarsi in sede di pubblico incanto.

3. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti dovranno presentare l'offerta mediante:

- Poste Italiane con raccomandata A/R;
- Agenzia di recapito autorizzata;
- consegna a mano all'Ufficio Protocollo della A.O.U.P., posto nel Presidio Ospedaliero di Santa Chiara, Via Roma 67 – 56126 Pisa.

L'offerta dovrà pervenire, a pena di non ammissione, entro e non oltre le ore 12 locali del 20 ottobre 2016. 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 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 20 OTTOBRE 2016 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.B);
- **dichiarazione sostitutiva di certificazione** (D.P.R. 445/2000) secondo il modello allegato al presente avviso (All.ti C ,D), alla quale dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità;
- **patto di integrità** (All. E).

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 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 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 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:

- 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 F).

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 20 ottobre 2016 ore 15.00 presso i locali dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana e precisamente nell'Aula Paradisa, sita nel Presidio Ospedaliero di Cisanello, via Paradisa, 2 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 nel modo indicato all'art. 77, comma 2 del R.D. 23.5.1924 n. 827, ossia con licitazione tra essi solo presenti, mediante offerta presentata personalmente dall'interessato o da un suo rappresentante munito di apposita procura notarile. 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.

In caso di offerenti pre-gara con diritto di prelazione, questi potranno uguagliare in sede di seduta pubblica, per esercitare il diritto stesso, l'offerta più alta.

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.

5. 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.

6. AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di caparra confirmatoria, di un importo pari al 20% del prezzo offerto, da effettuarsi entro le 48 ore lavorative successive alla chiusura della seduta.

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

Entro 15 giorni dal versamento della caparra confirmatoria l'aggiudicatario dovrà indicare il Notaio di propria fiducia per la definizione dell'atto di compravendita da stipulare entro e non oltre 120 giorni dall'esecutività della delibera di aggiudicazione definitiva.

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 spese di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente al bene alienato (art. 15 Regolamento per l'alienazione dei beni immobili), 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 e Lavori Pubblici. 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 050/996303 - 050/995908 - Fax 050/996812 o l'indirizzo mail: segrdiptecnico@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.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Sig. Gabriele Becherini U.O. Patrimonio e Lavori Pubblici.

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

- Allegato A.1) Relazione tecnica e documentazione di pertinenza
- Allegato A.2) Domanda di partecipazione all'incanto
- Allegato A.3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione per le persone fisiche
- Allegato A.4) Dichiarazione sostitutiva di certificazione persone giuridiche e per gli enti
- Allegato A.5) Patto di integrità
- Allegato A.6) Offerta Economica