

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA PISANA
Via Roma 67 – 56126 Pisa
AVVISO DI TRATTATIVA PRIVATA
PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
“I TROVATELLI” SITO IN PISA

Il Direttore Generale

Premesso

- Che con deliberazione n. 1117 del 09.11.2011 veniva indetta asta pubblica per la vendita dell'immobile denominato “I Trovatelli”, di proprietà della A.O.U.P., sito in Pisa;
- Che l'asta veniva reiterata come da deliberazione n. 332 del 27.03. 2012
- Che le due aste sono andate deserte.

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

Vista la propria deliberazione n. 673 del 13.06.2012, esecutiva;

RENDE NOTO

che il giorno **27** del mese di **settembre** dell'anno **2012**, alle ore **16:00** e seguenti, presso l'aula Paradisa, ubicata al piano primo dell'edificio n. 1 sito nel Presidio Ospedaliero di Cisanello 56124 - PISA, davanti al Presidente di Gara, avrà luogo la trattativa privata per la vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del **COMPLESSO IMMOBILIARE** denominato “**TROVATELLI**” 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 pubblicata sul sito internet della A.O.U.P., 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.

Tutta la documentazione di gara, relazione tecnica e documentazione di pertinenza, fac – simile scheda offerta economica per la trattativa privata, è disponibile sempre accedendo al sito www.ospedalepisa.it, cliccando sul menu “**bandi di gara**”.

Chiunque abbia interesse può presentare offerta economica per partecipare alla trattativa privata.

La trattativa privata verrà aggiudicata secondo il criterio della migliore offerta.

A tal fine, a titolo indicativo, si comunica che la base della seconda asta era stata fissata in €21.600.000,00 (euro ventunmilioneisecentomila/00).

Sono ammesse offerte a ribasso.

In caso di concorrenza di offerte di pari valore da parte di più soggetti, ex art.115 c.7 L.R.T. 40/05, l'Azienda si riserva di procedere ad un'ulteriore negoziazione tra i medesimi.

L'Azienda si riserva a suo insindacabile giudizio la possibilità di non aggiudicare qualora le offerte presentate non siano ritenute adeguate al valore dell'immobile e/o non rispondenti alle esigenze dell'Ente.

Dati del fabbricato

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'Agenda 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
Sup. totale lorda			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
Sup. totale lorda			205
Corpo "D" - EX OSPIZIO DEI POVERI			
Terra	Locali	3,80÷4,00	410
Primo	Locali	3,50÷4,50	383
Sup. totale lorda			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
Sup. totale lorda			1,851
Corpo "F" - CORPO ACCESSORIO PROSPICIENTE PIAZZA ARCIVESCOVADO			
Terra	Locali	4,10	110
Sup. totale lorda			110
Corpo "G" - CORPO ACCESSORIO INTERNO			
Terra	Locali	3,50	28
	Locali tecnici	3,50	27
Sup. totale lorda			55
Corpo "H" - CORPO AGGIUNTO A PIANO TERRA AD USO UFFICIO			
Terra	Locali	3,50	20
Sup. totale lorda			20
Corpo "I" - CABINA ELETTRICA			
Terra	Locali tecnici	5,50	30
Sup. totale lorda			30
Corpo "J" - TETTOIA ADIBITA A MAGAZZINO DELLA PROTEZIONE CIVILE			
Terra	Locale deposito	2,20	20
Sup. totale lorda			20
AREA PERTINENZIALE ESTERNA			
Terra	Superficie scoperta	-	1,300
Sup. totale lorda			1,300

Il complesso immobiliare è soggetto alla valutazione di interesse culturale prevista dall'art. 12 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”*.

Una piccola porzione dell'immobile, relativamente al piano terra, è attualmente locata e/o occupata, come meglio indicato nella relazione tecnica a cui si rinvia per ogni dettaglio.

Nel complesso immobiliare insiste una Chiesa consacrata denominata “Chiesa di S. Giorgio dei Tedeschi”, come meglio indicato nella relazione tecnica a cui si rinvia.

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 31.7.2009. 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 dall'art. 4.5.2 del 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.

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 rinvii sull'Amministrazione venditrice, successivamente all' aggiudicazione.

Presentazione offerte

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa debitamente sigillata da recapitare entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **27 settembre 2012** esclusivamente all'Ufficio Protocollo della A.O.U.P., posto nel Presidio Ospedaliero di Santa Chiara, Via Roma 67 – 56126 Pisa con dicitura esterna **“NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER TRATTATIVA PRIVATA DEL GIORNO 27/09/2012 PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “TROVATELLI”**” oltre al cognome e nome o ragione sociale del concorrente e del suo indirizzo.

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. 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.

La busta chiusa dovrà contenere l'offerta economica redatta in lingua italiana, secondo il modello allegato (All. A), e la cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, 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;

Ove siano presentate offerte da parte di enti locali nel cui territorio insiste il bene, ovvero di altre amministrazioni pubbliche, queste, purché ammissibili, prevalgono in caso di parità, ex art. 115 c. 6 L.R.T. 40/05.

Il rogito dovrà essere stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione della trattativa privata.

L'AOUP procederà a verificare il possesso dei requisiti inerenti la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione acquisendo apposite dichiarazioni e certificazioni come previsto dalla normativa vigente. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al possesso dei requisiti di Legge.

I soggetti interessati all'acquisto dell'immobile potranno visitarlo nei giorni di lunedì, giovedì e venerdì 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 accedendo al sito www.ospedalepisa.it, home page "vetrina degli immobili in vendita" oppure direttamente cliccando sul link:

http://www.ospedalepisa.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, presso la segreteria del Dipartimento Tecnico oppure a mezzo mail: a.vagelli@ao-pisa.toscana.it.

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

IL DIRETTORE GENERALE
dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana
f.to Dr. Carlo Rinaldo Tomassini

All. A) = fac – simile scheda offerta economica