

**AVVISO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA
PER ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' DI A.T.S. INSUBRIA
E DELL'AREA OVE INSISTE LO STESSO DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VARESE**

La **Provincia di Varese**, in conformità alla propria determinazione dirigenziale n. 2194 del 02/11/2023,

e

l'**Agenzia di Tutela della Salute (A.T.S.) dell'Insubria**, in conformità alla propria deliberazione del Direttore Generale n. 594 del 25/09/2023,

(di seguito "Parte venditrice") procedono congiuntamente alla vendita - in unico lotto - dei seguenti beni:

- nuda proprietà dell'area sita in Comune di Sesto Calende (VA), Via Lombardia n. 14, di proprietà della Provincia di Varese;
- diritto di superficie - immobile adibito a residenza per disabili di proprietà di ATS Insubria, insistente sulla medesima area di proprietà provinciale.

In forza di convenzione sigliata in data 28/09/1995 e successive modifiche, il 15/05/1997 la Provincia di Varese, già proprietaria dell'area oggetto della presente asta giusto atto di acquisto del 17/11/1986 rep. n. 16837 sede Varese – registrazione Vol. 71 n. 3251, registrato il 29/12/1986, cedeva in diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e 953 c.c. per la durata di 50 anni detto terreno alla USSL Ambito Territoriale 2 di Gallarate (ora A.T.S. Insubria) affinché la stessa realizzasse una struttura da destinare a Centro Residenziale per disabili, con vincolo di destinazione d'uso per l'intera durata del diritto superficario.

In ottemperanza agli accordi sottoscritti A.T.S. Insubria realizzava la struttura residenziale, di cui risulta attualmente proprietaria giusto Decreto di assegnazione immobiliare n. 5191 del 07/06/2016 di Regione Lombardia.

Interesse comune di parte venditrice è oggi quello di procedere alla vendita dell'intero complesso, così come stabilito nell'accordo siglato tra Provincia di Varese e A.T.S. Insubria in data 02/10/2023: Provincia di Varese per la nuda proprietà del terreno, A.T.S. Insubria per il diritto superficario e, dunque, per l'immobile *medio tempore* realizzato.

A seguito di delega da parte di A.T.S. Insubria, la Provincia di Varese - mediante il proprio Ufficio S.U.A. - procede in questa sede ad esperire la procedura d'asta per l'alienazione congiunta dei beni sopra indicati.

1) STIMA DEI BENI E PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore dei beni oggetto di alienazione, che corrisponde al prezzo a base d'asta, è determinato nelle relazioni di stima predisposte dall'Agenzia delle Entrate - Area Servizi Estimativi e OMI - e nei successivi aggiornamenti, che costituiscono parte integrante del presente avviso, disponibili sul sito www.provincia.va.it alla sezione "bandi di gara e contratti".

Terreno e immobile sono venduti **a corpo in unico lotto**, ed il prezzo a base d'asta è così fissato:

AREA DI PROPRIETA' PROVINCIALE (nuda proprietà): € 1.770.000,00

IMMOBILE DI PROPRIETA' DI A.T.S. INSUBRIA (diritto di superficario): € 2.220.000,00

TOTALE IMPORTO A BASE D'ASTA (intero complesso): € 3.990.000,00 al netto di ogni onere, anche fiscale.

2) STATO DEI BENI

I dati identificativi e la descrizione dei beni oggetto di alienazione, che costituiscono parte integrante del presente avviso, sono riportati nelle relative schede tecniche disponibili sul sito www.provincia.va.it nella sezione "bandi di gara e contratti" al seguente link:

<https://servizi-provincia-varese.e-pal.it/L190/sezione/show/273858?ricerca=ats&extension=&idSezione=32087&justGrid=&rowColor=&activePage=0&messageError=&rowColorHover=&linkColor=&dataMin=&textColor=&search=&linkColorHover=&logo=&fontSize=&dataMax=&>

Area ed immobile saranno venduti nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano al momento dell'asta.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale, con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta integralmente lo stato.

In data 02/12/2020 è stata rinnovata la concessione temporanea al mantenimento di una servitù di attraversamento di un condotto fognario su terreni di proprietà della Fondazione IRCCS Cà Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano nel Comune di Sesto Calende con scadenza 31/07/2028.

L'immobile di proprietà di A.T.S. Insubria è locato alla Fondazione Renato Piatti ONLUS, P.I. 02520380128, con la quale è stato sottoscritto un contratto di locazione con destinazione d'uso vincolata alla gestione di R.S.D. che scadrà in data 31/01/2024 e non potrà essere rinnovato (prot. 2014/014/SGA0008626 rep. 5532 del 29/01/2014).

Il contratto di locazione non prevede clausola di prelazione in favore del conduttore.

L'immobile sarà dunque venduto libero da persone o cose, privo di attrezzature e arredi.

Atteso che la cooperazione tra Provincia di Varese e A.T.S. Insubria per la vendita congiunta dell'intero complesso immobiliare è finalizzata alla realizzazione di interessi pubblici comuni, la destinazione d'uso di detto complesso (Centro Residenziale per Disabili) dovrà essere mantenuta fino alla scadenza del diritto superficario, ovvero sino al 15/05/2047.

3) SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA

Possono presentare offerta per la presente asta gli operatori economici (persone fisiche o giuridiche, enti pubblici, raggruppamenti di tali persone o enti, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, enti senza personalità giuridica, ivi compresi GEIE gruppi europei di interesse economico) che al momento della presentazione dell'offerta:

- a. (per le persone giuridiche o enti di qualsiasi tipo) non si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o situazioni equivalenti, non hanno in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e non sono incorsi negli ultimi cinque anni in nessuno di tali stati;
- b. (per le persone fisiche) non sono interdetti, inabilitati o falliti, non hanno procedure in corso per la dichiarazione di uno di tali stati e non sono incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- c. non sono portatori delle cause di divieto, decadenza e sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii., e non sono altresì a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del medesimo D.Lgs 159/2011;
- d. non sono destinatari della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o della sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nemmeno applicate con provvedimento cautelare, né sussistono a loro carico altre cause ostative a contrarre con la P.A.;

Ai sensi dell'art. 1471 c.c. è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte degli Amministratori di Parte venditrice.

Non possono altresì partecipare alla presente procedura i dipendenti della Provincia di Varese che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito, nonché

i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società, ovvero i dipendenti dell'Agenda delle Entrate cui è stato affidato l'incarico di valutare il terreno e l'immobile.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Sono ammesse offerte per procura speciale, purché rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate da due o più concorrenti riuniti, a condizione che per ciascuno di essi ricorrano tutte le sopra indicate condizioni soggettive; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

4) SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile e l'area oggetto d'asta è **obbligatorio** e rappresenta requisito di partecipazione alla procedura.

La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata entro le ore 17:00 del giorno 24/11/2023 all'indirizzo mail gtp@ats-insubria.it (all'attenzione dell'Ing. Marzia Molina) e deve indicare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

5) DEPOSITO CAUZIONALE

Per la partecipazione all'asta è richiesta a pena di esclusione una cauzione a garanzia dell'offerta pari al 10% (dieci per cento) del prezzo indicato come base d'asta, e dunque di complessivi **€ 399.000,00**, che dovrà essere versata mediante **fidejussione** bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.lgs 01/09/1993 n. 385 e s.m.i., che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del bilancio e della programmazione economica, e dovrà avere validità di **240 giorni** decorrenti dalla presentazione dell'offerta.

Detto deposito assumerà la forma giuridica di caparra confirmatoria.

6) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati a partecipare alla presente asta dovranno far pervenire, pena l'esclusione, la documentazione richiesta in unico plico a mezzo servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il **termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 12/12/2023** presso l'Ufficio Protocollo della Provincia di Varese ubicato in Piazza Libertà n. 1 – 21100 Varese.

Per la data di consegna del plico farà fede il timbro e l'ora di arrivo apposto sulla busta da parte dell'Ufficio Protocollo della Provincia di Varese.

È altresì ammessa la consegna a mano dei plichi direttamente presso l'Ufficio Protocollo della Provincia di Varese entro il suddetto termine perentorio: l'Ufficio Protocollo rilascerà apposita ricevuta.

I plichi devono contenere al loro interno, pena l'esclusione, due distinte buste debitamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti le seguenti diciture:

BUSTA 1: "Documentazione amministrativa"

La busta 1 dovrà contenere, redatti in lingua italiana, i seguenti documenti, pena l'esclusione:

- a. Domanda di partecipazione, redatta su carta semplice secondo il modello di cui all'Allegato A al presente avviso, datata e sottoscritta, con la quale si dichiara:
 - (per le persone fisiche) cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e residenza dell'offerente, con precisazione del regime patrimoniale se coniugato;
 - (per persone giuridiche o enti di qualsiasi tipo) denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita iva, sede legale, nonché nominativo, dati anagrafici e qualifica del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente;
 - Il possesso dei requisiti soggettivi di partecipazione di cui al precedente punto 3).

- (solo per le Società) l'iscrizione alla CCIAA nonché l'indicazione dei nominativi, date e luoghi di nascita e residenza, degli eventuali titolari, soci e soggetti muniti di poteri di rappresentanza;
 - di aver preso piena e puntuale cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso d'asta e in tutta la documentazione in esso richiamata disponibile sul sito www.provincia.va.it nella sezione "bandi di gara e contratti";
 - di impegnarsi a mantenere sino al 15/05/2047 la destinazione d'uso del complesso immobiliare;
 - di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
 - di aver effettuato il sopralluogo e, conseguentemente, di conoscere ed accettare la situazione di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita come "visto e piaciuto";
 - di assumere a proprio carico tutti gli oneri, imposte, tasse, e costi relativi alla compravendita, nonché il rimborso alla Provincia di Varese delle spese di pubblicazione inerenti alla procedura d'asta;
 - di aver preso visione dell'informativa privacy e di autorizzare il trattamento dei propri dati personali;
 - la propria elezione di domicilio per tutte le comunicazioni inerenti alla presente procedura.
- b. Copia di documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- c. Deposito cauzionale ai sensi del precedente punto 5);
- d. Eventuale procura speciale in originale o copia autenticata;
- e. Per gli enti privati diversi dalle società: copia certificata conforme all'originale dell'atto costitutivo e dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti.

In caso di offerta cumulativa la documentazione di cui alle precedenti lettere a, b, d, e, dovrà essere presentata, a pena di esclusione, da ciascun concorrente.

BUSTA 2: "Offerta economica"

La busta 2 dovrà contenere l'offerta economica redatta in carta legale (marca da bollo da € 16,00) secondo il modello di cui all'Allegato B al presente avviso, datata e sottoscritta, con la quale si dichiara l'ammontare del prezzo offerto espresso in euro, comprensivo della base d'asta e del rialzo, al netto di oneri fiscali e di ogni altra spesa dovuta in relazione all'asta, indicato in cifre e in lettere.

In caso di offerta cumulativa l'offerta economica dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno dei concorrenti, ferma restando la loro responsabilità in solido nei confronti di Parte venditrice e delle obbligazioni conseguenti la presente procedura, fino al formale trasferimento di proprietà dei beni oggetto d'asta.

Nel caso in cui l'offerente persona fisica sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'offerta economica dovrà riportare anche il nominativo e i dati anagrafici del coniuge, e dovrà essere sottoscritta da entrambi i coniugi.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

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 Parte venditrice.

Entrambe le buste (Domanda di partecipazione e Offerta economica), pena l'esclusione dalla gara, dovranno essere inserite in un'ulteriore busta (plico), debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente e la seguente dicitura: **"NON APRIRE: Offerta per asta pubblica del 13/12/2023"**.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Le offerte pervenute in ritardo saranno ritenute nulle e i rispettivi concorrenti non saranno ammessi a partecipare all'asta, come pure non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali.

7) MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La vendita avviene con procedura di pubblico incanto ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. c) del R.D. 25/05/1924 n. 827, e con applicazione del metodo delle offerte segrete ex art. 76 dello stesso Decreto, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

Il prezzo offerto, ai fini dell'ammissibilità, dovrà essere pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Le offerte saranno aperte in **seduta pubblica il giorno 13/12/2023 alle ore 10:30** presso una Sala della Provincia di Varese in Piazza Libertà n. 1 - Varese.

L'asta sarà espletata dalla Stazione Unica Appaltante della Provincia di Varese che formulerà proposta di aggiudicazione in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

Nel caso di due o più offerte uguali, l'aggiudicazione verrà effettuata con sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23/5/1924 n. 827.

Dello svolgimento dell'asta verrà redatto verbale, avvertendo che lo stesso non terrà luogo né avrà valore di contratto; all'asta dovranno infatti seguire formali provvedimenti di approvazione degli atti dell'asta stessa da parte dei competenti Organi di Provincia di Varese e A.T.S. Insubria, con i quali verrà dichiarata l'aggiudicazione.

Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una (1) sola offerta ritenuta valida; nel caso non verranno presentate offerte, ovvero nel caso nessuna delle offerte sia considerata valida, la procedura verrà dichiarata deserta.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà tempestivamente svincolato il deposito cauzionale e non potranno reclamare indennità di sorta.

L'aggiudicatario deve ritenersi vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara, mentre tale vincolo sorgerà per Parte venditrice solo dopo la stipula del contratto.

L'efficacia dell'aggiudicazione rimarrà sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dell'aggiudicatario, ed eventualmente del coniuge acquirente in regime di comunione legale dei beni.

Nel caso in cui l'aggiudicatario (o il coniuge in regime di comunione legale dei beni) risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiararsi di voler recedere dall'acquisto, ovvero non si presenti per la stipula del contratto, oppure non versi il prezzo nei termini stabiliti, Parte venditrice procederà con l'escussione della fidejussione-deposito cauzionale, salvo il risarcimento di eventuali danni che dovessero derivarle dalla inadempienza dell'aggiudicatario.

In deroga a quanto previsto dall'art. 16 del R.D. 18.11.1923 n. 2440, la costituzione del vincolo contrattuale viene rinviata alla successiva stipulazione formale dell'atto pubblico: l'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo e tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di compravendita, e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto.

8) STIPULA DEL CONTRATTO

Il prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere interamente versato, in unica soluzione e senza possibilità di dilazioni, mediante bonifico bancario alle coordinate che saranno successivamente indicate, entro 30 giorni da quando sarà stato comunicato all'aggiudicatario l'avvenuto conseguimento del provvedimento di aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa.

La garanzia fidejussoria dell'aggiudicatario sarà svincolata al momento della stipula del contratto.

La stipulazione dell'atto di compravendita sarà effettuata mediante atto notarile da sottoscrivere entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

È facoltà di Parte venditrice prorogare il termine per la stipula dell'atto definitivo di compravendita a proprio insindacabile giudizio e senza che l'aggiudicatario possa richiedere alcun interesse o indennizzo in merito.

L'individuazione del Notaio spetta all'aggiudicatario che ne sosterrà tutte le relative spese, così come restano integralmente a suo carico tutte le imposte e tasse, nessuna esclusa, vigenti al momento della stipulazione dell'atto.

L'aggiudicatario dovrà comunicare a Parte venditrice il nominativo del Notaio scelto entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutti i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti nell'immobile acquistato.

Per quanto non disposto nel presente avviso si fa riferimento alle norme del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive modifiche ed integrazioni.

Parte venditrice si riserva di recedere dalle operazioni di vendita in qualunque momento e fino alla stipula del contratto. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario e successivamente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

Resta inteso che il presente avviso non vincola Parte venditrice, la quale si riserva di annullare, modificare, sospendere o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospenderne o aggiornarne le operazioni per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero per il mutamento della situazione di fatto e di nuova valutazione di interesse pubblico originario, senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta.

9) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 8 Legge n. 241/1990 è il Dirigente del Settore Tecnico della Provincia di Varese, Ing. Gabriele Olivari.

10) PRESENTAZIONE DI QUESITI

Eventuali quesiti inerenti alla presente asta pubblica potranno essere inviati entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 01/12/2023 esclusivamente tramite posta elettronica certificata all'indirizzo istituzionale@pec.provincia.va.it

11) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n.2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione. La Provincia di Varese, in qualità di Titolare del Trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), informa che il trattamento è svolto in conformità alla normativa sulla protezione dei dati personali e i dati raccolti saranno conservati negli archivi provinciale al solo fine di fornire riscontro all'espletamento della pratica. Ai sensi degli artt. 15-22 e 77 del GDPR, sono garantiti i diritti dell'interessato. L'informativa completa è consultabile sul sito www.provincia.va.it alla sezione "bandi di gara e contratti".

ALLEGATI:

- A) Modello domanda partecipazione;
- B) Modello offerta economica.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO S.U.A.
DELLA PROVINCIA DI VARESE
Dott. Claudio Locatelli

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente.