



BANDO DI ASTA PUBBLICA

Premessa

Si rende noto che l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale della Brianza ("ASST della Brianza"), con sede in Via Santi Cosma e Damiano n. 10 – 20871 Vimercate (MB), in esecuzione del provvedimento n. 1101 del 03.11.2025 procederà all'alienazione del compendio immobiliare sito nel Comune di Vimercate, interamente di proprietà di ASST della Brianza ed occupato dagli edifici della vecchia sede ospedaliera del Comune di Vimercate nonché parte delle aree dell'ex Cava (il "Compendio Immobiliare"), come descritto al punto 3 del presente bando.

Il Compendio Immobiliare ricade nel Programma Integrato di Intervento "Ambito Vecchio Ospedale – Norma Speciale" (il "PII Vecchio Ospedale") approvato con Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Vimercate n. 241 del 30 novembre 2022.

La vendita del Compendio Immobiliare avverrà a mezzo di asta pubblica, ai sensi dell'art. 2 punto 1 della L.R. 19/05/1997 n. 14 e ss.mm.ii. ed ai sensi dell'art. 3 del R.D.n. 2440 del 18/11/1923 e ss.mm.ii., con aggiudicazione secondo il metodo di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827 (per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta).

Oltre alle offerte pari o superiori alla base d'asta, sono altresì ammesse anche offerte inferiori, con le seguenti precisazioni.

Le offerte pari o superiori alla base d'asta impegneranno l'ASST della Brianza all'aggiudicazione al miglior offerente, previo espletamento delle necessarie verifiche amministrative.

Le offerte inferiori alla base d'asta, al fine di poter essere valutate, dovranno comunque risultare coerenti con i requisiti del bando, fatta eccezione per il prezzo, il cui valore si intende sempre al netto di tutte le spese ed imposte, a carico dell'acquirente.

Tali ultime offerte (inferiori alla base d'asta) non costituiranno alcun vincolo per l'ASST all'aggiudicazione. L'Amministrazione, qualora alla scadenza del termine di presentazione delle offerte non siano pervenute offerte pari o superiori alla base d'asta, si riserva quindi la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di avviare una trattativa privata con il solo miglior offerente, ferma la necessità di valutare la congruità dell'offerta, ancorché al di sotto della base d'asta.

Il Compendio Immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella documentazione tecnica allegata al presente bando, ivi compresi eventuali oneri, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura.

Il presente bando, completo di modelli e allegati, è pubblicato sul sito www.asst-brianza.it, oltre che sul sito del Comune di Vimercate, sulla piattaforma telematica regionale Sintel, sul sito web di ARIA Spa e sulla GURI.

1. AMMINISTRAZIONE VENDITRICE

ASST della Brianza, con sede in Via Santi Cosma e Damiano n. 10 – 20871 Vimercate (MB).

2. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento dell'asta è il Dott. Mattia Longoni, Direttore della S.C. Affari Generali e Legali.

3. ASPETTI AMBIENTALI

Con riferimento alla situazione ambientale del Compendio Immobiliare, si segnala che la "Relazione indagini ambientali" commissionata da ASST (ricompresa tra la documentazione di cui all'allegato 2 al presente bando), ha rilevato una potenziale contaminazione ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06.

Si rappresenta inoltre che ASST ha già ricevuto l'approvazione da parte degli Enti Competenti del Piano della Caratterizzazione predisposto ai sensi art. 242 del d.lgs.152/06 con comunicazione del Comune di Vimercate del 19 novembre 2024 (prot. 51526/2024).



La stima parametrica dei costi delle bonifiche è pari a circa Euro 1.150.000,00.

In merito alle potenziali passività ambientali del Compendio, riconducibili o meno alle risultanze della predetta "Relazione indagini ambientali", si segnala che i costi concernenti l'eventuale messa in sicurezza, bonifica o trattamento del suolo, della falda o degli edifici insistenti sul Compendio, anche per quanto riferibile a fatti che abbiano interessato il Compendio Immobiliare fino alla data di stipula del contratto di compravendita, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, fermo quanto previsto dall'accordo sottoscritto tra l'ASST della Brianza e gli operatori privati coinvolti nel PII Vecchio Ospedale (Devero Costruzioni S.p.A. e Leader S.r.l.), in attuazione dell'allegato 15 del PII Vecchio Ospedale denominato "Proposta preliminare per suddivisione interventi opere pubbliche" e dall'atto di "Cessione di aree per perequazione a seguito della Convenzione Urbanistica" sottoscritto in data 28 luglio 2023 tra ASST, Devero Costruzioni S.p.A. e Leader S.r.l. (ricompresi nei documenti di cui all'elenco allegato sub 2 e di cui meglio infra) con riferimento all'area urbana identificata al Foglio 54, particella 412, ed a quanto segue.

Fermo quanto sopra, le eventuali attività di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica del suolo e degli edifici del Compendio Immobiliare dovranno essere effettuate dall'acquirente.

In merito a quanto sopra, si precisa che il prezzo a base d'asta già considera la stima parametrica dei costi delle bonifiche e che ASST, a prescindere dalla predetta stima, non risponderà verso l'acquirente in nessun caso per il ristoro di qualsiasi costo di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica del suolo e degli edifici del Compendio Immobiliare o per il ristoro o risarcimento di tutti gli eventuali danni o risarcimenti a vario titolo correlati alla compravendita del Compendio Immobiliare, ad ogni titolo o causa, nessuna esclusa, ivi comprese le eventuali conseguenze pregiudizievoli connesse alla normativa ambientale in relazione al Compendio Immobiliare ed all'attuazione del PII Vecchio Ospedale. Si precisa, altresì, che la vendita in oggetto non è, in ogni caso, soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o qualunque

difformità del Compendio Immobiliare rispetto alla descrizione o ai dati tecnici dello stesso o in rapporto al prezzo a base d'asta o ad oneri di qualsiasi genere, anche sopravvenuti, ivi compresi, ad esempio, quelli ambientali, urbanistici o relativi a ritrovamenti bellici o archeologici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella descrizione del Compendio, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di compravendita. La presentazione dell'offerta implica espressa accettazione della situazione giuridica, ambientale, edilizia ed urbanistica relativa al Compendio Immobiliare, per cui essa implica l'assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi da parte dell'acquirente.

In sede di atto di compravendita l'Aggiudicatario rinuncerà, quindi, esplicitamente alle garanzie per vizi o per evizione ed alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo di aggiudicazione o risarcimenti di qualsivoglia danno, assumendosi inoltre l'obbligo di effettuare a propria cura e spese le eventuali attività di demolizione dei fabbricati esistenti e delle rispettive fondazioni, nonché di rimozione di eventuali sottofondazioni, murature e platee, qualora necessarie per l'attuazione delle prescrizioni urbanistiche relative al Compendio, sollevando ASST da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie al riguardo.

4. DESCRIZIONE DEL BENE E PREZZO POSTO A BASE D'ASTA

Il Compendio Immobiliare consiste in un ampio settore urbano del Comune di Vimercate e ricade nell'area di trasformazione denominata "Ambito Vimercate – vecchio ospedale", comprensiva anche della c.d. ex cava Cantù ed aree limitrofe disciplinata dal PII Vecchio Ospedale, per i cui dettagli si rimanda agli allegati al presente bando.

In particolare, il PII Vecchio Ospedale è regolamentato dall'Accordo di Programma sottoscritto il 9 aprile 2009 tra Regione Lombardia, il Comune di Vimercate e l'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate (oggi "ASST della Brianza") per il futuro assetto urbanistico delle aree ospedaliere dismesse e aree limitrofe e più



specificamente finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbano del centro di Vimercate, mediante la valorizzazione urbanistica dell'area ex ospedale di Vimercate, nonché di quella del Consorzio Agrario e della Cava Cantù e aree limitrofe (di seguito l'"Accordo di Programma"). L'Accordo di Programma è stato successivamente integrato mediante la sottoscrizione dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma avvenuta in data 5 marzo 2021.

Il PII Vecchio Ospedale si sviluppa su tre comparti: (i) il comparto 1 che comprende l'area dell'ex cava e dell'ex consorzio agrario, (ii) il comparto 2A che comprende l'area dell'ex 'monoblocco' e la piazza Donatori di sangue e (iii) il comparto 2B che comprende l'area dell'ex medicina, della cappellania, della villa Gerosa e dell'ex lavanderia. Il Compendio Immobiliare oggetto di asta è costituito da parte del Comparto 2A, dal Comparto 2B (ad eccezione della cappellania) e da parte del comparto 1 (parte dell'"ex cava").

Il progetto di rigenerazione urbana previsto dal PII Vecchio Ospedale, attuativo dell'Accordo di Programma, per la parte che interessa il Compendio Immobiliare prevede la trasformazione della ex sede ospedaliera del Comune di Vimercate mediante la nuova realizzazione di un mix di funzioni urbane private, quali residenziale libero e convenzionato, terziario, commercio, oltre a pubblico compatibile e servizi con il parziale mantenimento di alcuni edifici dell'ex ospedale nonché per la realizzazione di un nuovo presidio sanitario (PreSST), sulla base delle possibilità edificatorie individuate, sia da indice proprio sia da indice aggiuntivo perequativo, dall'anzidetto Accordo di Programma.

Ai fini dell'attuazione del PII Vecchio Ospedale è stata sottoscritta tra il Comune di Vimercate, ASST della Brianza e i soggetti privati proprietari delle aree soggette al PII Vecchio Ospedale (Devero Costruzioni S.p.A. e Leader S.r.l.) la convenzione urbanistica in data 28 luglio 2023.

Nella medesima data è stato altresì sottoscritto tra l'ASST della Brianza e gli operatori privati coinvolti nel PII Vecchio Ospedale (Devero Costruzioni S.p.A. e Leader S.r.l.), in attuazione dell'allegato 15 del PII Vecchio Ospedale denominato "Proposta

preliminare per suddivisione interventi opere pubbliche", un accordo diretto a definire la suddivisione economica e operativa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, delle opere pubbliche aggiuntive, standard qualitativo e degli oneri per la manutenzione delle opere di urbanizzazione, per i cui dettagli si rimanda agli allegati al presente bando.

Sempre nella medesima data è stato sottoscritto tra l'ASST della Brianza e gli operatori privati coinvolti un atto di "Cessione di aree per perequazione a seguito della Convenzione Urbanistica".

È esclusa dalla presente vendita la "Cappellania" identificata al foglio 54 mappale A in quanto essendo oggetto di cessione al Comune nel PII sarà direttamente ceduta da ASST al Comune stesso. A tal fine, a costo dell'acquirente, sarà presentata da parte di ASST, prima del rogito notarile di compravendita, una variazione catastale al catasto Fabbricati per la divisione della Cappellania dalla restante parte dell'ex-ospedale che attualmente risultano un'unica unità graffata.

Inoltre, a maggior chiarimento, si specifica che l'edificio da adibire a Presidio Socio Sanitario Assistenziale Territoriale (c.d. "PreSST") di cui all'art. 17 della Convenzione Urbanistica (ricompresa tra la documentazione di cui all'allegato 2 al presente bando), identificato al Lotto 9, dovrà essere ceduto gratuitamente ad ASST al termine dei lavori di costruzione dello stesso a cura del soggetto attuatore.

Resta inteso, altresì, che, a seguito della stipula del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà ad ASST a tutti gli effetti, in tutti i diritti ed oneri contemplati a carico e favore di ASST nel PII Vecchio Ospedale, nella relativa convenzione urbanistica, nonché in tutti gli atti ed accordi a questi afferenti, ivi compreso l'accordo diretto a definire la suddivisione economica e operativa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, delle opere pubbliche aggiuntive, standard qualitativo e degli oneri per la manutenzione delle opere di urbanizzazione e l'atto di "Cessione di aree per perequazione a seguito della Convenzione Urbanistica" sottoscritti da ASST con atto notarile in data 28 luglio 2023 e reperibili nella documentazione allegata sub n. 2).



Con riferimento alle prescrizioni relative al PreSST, si precisa che in ragione della riforma socio-sanitaria concernente le c.d. Case di Comunità e la conseguente apertura della Casa di Comunità di Vimercate, ASST in qualità di cessionaria del PreSST, per quanto a lei strettamente riferibile e ferme le necessarie interlocuzioni da compiersi da parte dell'acquirente con le Amministrazioni competenti a seguito della stipula del contratto di compravendita, è disponibile a valutare, senza riduzione di valore economico, la possibilità di diventare cessionaria di dotazioni a standard qualitativo a servizio pubblico sanitario diverse dal PreSST e secondo diverse tempistiche da quelle previste dal PII Vecchio Ospedale per la realizzazione e cessione del PreSST alla ASST, come già espresso nella Delibera ASST n. 919 del 7 ottobre 2024.

Catasto Terreni

I mappali catastalmente identificati al Catasto Terreni del Comune di Vimercate, attualmente di proprietà ed oggetto di vendita con la presente procedura sono i seguenti:

Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:
Foglio 54 Particella 412	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 3382 m²
Foglio 55 Particella 28	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 26 m²

Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:



Foglio 55 Particella 29	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 250 m²
Foglio 55 Particella 31	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 23 m²
Foglio 55 Particella 33	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 20 m²
Foglio 55 Particella 34	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 100 m²
Foglio 55 Particella 36	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 248 m²
Foglio 55 Particella 37	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 350 m²
Foglio 55 Particella 39	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 20 m²

Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:
---------------------------------	-----------------------------	---------------------



Foglio 55 Particella 40	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 1.080 m²
Foglio 55 Particella 138	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 220 m²
Foglio 55 Particella 139	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 7.746 m²
Foglio 55 Particella 140	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 3.059 m²
Foglio 55 Particella 141	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 850 m²
Foglio 55 Particella 143	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 9 m²
Foglio 55 Particella 145	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 180 m²

Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:
---------------------------------	-----------------------------	---------------------



Foglio 55 Particella 170	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 1.300 m²
Foglio 55 Particella 171	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 33.956 m²
Foglio 55 Particella 316	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: 121 m²
Foglio 55 Particella 285	Particella con qualità: ENTE URBANO	Superficie: - m²
Totale		52.940 m²

Il tutto, come meglio evidenziato nei seguenti allegati e documentazione ivi richiamata:

- Allegato 1: Descrizione del Compendio Immobiliare;
- Allegato 2: Elenco della documentazione relativa al Compendio Immobiliare, da richiedere ai sensi del successivo art. 5.

Il prezzo posto a base d'asta è pari a Euro 7.359.623,00 settemilionitrecentocinquantanoveseicentoventitre/00) oltre IVA come per legge ove dovuta.

Si precisa che il suddetto importo è stato determinato sulla base del valore venale stimato di mercato all'attualità per la SLP sviluppabile ai sensi del PII Vecchio Ospedale sul Compendio Immobiliare ed è indicato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta; l'ASST della Brianza alienante è sollevata da qualsiasi responsabilità in merito ad ogni possibilità di utilizzo e/o futuro valore del Compendio Immobiliare ceduto.

5. DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO



La documentazione inerente il Compendio Immobiliare contenente i connessi vincoli ed oneri per l'acquirente, è menzionata nell'Allegato 2 ed è reperibile su richiesta degli interessati da inviare alla seguente mail: protocollo@pec.asst-brianza.it.

Per eventuali richieste di informazioni è possibile contattare i seguenti recapiti: 0396654317, e-mail: ufficio.protocollo@asst-brianza.it PEC: protocollo@pec.asst-brianza.it.

Il Compendio Immobiliare potrà essere visionato previa prenotazione scritta da trasmettere all'indirizzo PEC protocollo@pec.asst-brianza.it **entro le ore 12.00 del giorno 24 novembre 2025**, indicando gli estremi dei soggetti che vi parteciperanno ed allegando una copia del rispettivo documento di identità.

I sopralluoghi al Compendio Immobiliare avranno luogo negli orari e con le modalità che saranno comunicati in seguito.

Il sopralluogo non è obbligatorio ai fini della partecipazione all'asta.

6. PROCEDURA DI VENDITA.

Ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23/05/1924, n. 827, la vendita avviene con procedura di pubblico incanto, con il metodo delle offerte segrete (mediante piattaforma regionale Sintel).

Si precisa che le offerte pari o superiori alla base d'asta impegneranno l'ASST della Brianza all'aggiudicazione al miglior offerente, previa le verifiche amministrative necessarie.

Mentre, in assenza di offerte pari o superiori alla base d'asta, saranno valutate offerte inferiori alla stessa, da presentarsi comunque entro il termine stabilito dal presente bando su piattaforma Sintel e con le medesime formalità, ferme tutte le ulteriori condizioni e vincoli previsti dal presente Bando, senza che dette offerte costituiscano alcun vincolo per l'ASST all'aggiudicazione, ovvero con riserva dell'Amministrazione di valutarne la congruità. In tal caso quest'ultima potrà avviare trattativa privata con il solo miglior offerente.



7. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA E CAUSE DI ESCLUSIONE.

Possono presentare offerta le persone fisiche o giuridiche.

Sono esclusi dalla partecipazione alla presente procedura i soggetti che incorrono nei motivi di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni di cui agli artt. 94 e ss. D.Lgs. n. 36/2023.

Gli offerenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in cui indica tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali abbia beneficiato della non menzione.

L'offerente non è tenuto ad indicare nella dichiarazione le condanne per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa, né le condanne revocate, né quelle per le quali è intervenuta la riabilitazione.

Ai fini degli accertamenti relativi alle cause di esclusione di cui al presente paragrafo 6, nei confronti di proponenti non stabiliti in Italia potrà essere richiesto di fornire i necessari documenti probatori e può, altresì, essere richiesta la cooperazione delle autorità competenti. Se nessun documento e/o certificato è rilasciato da altro Stato dell'Unione europea, costituisce prova sufficiente una dichiarazione giurata ovvero, negli Stati membri in cui non esiste siffatta dichiarazione, una dichiarazione resa dall'interessato innanzi a un'autorità giudiziaria o amministrativa competente, a un notaio o a un organismo professionale qualificato a riceverla del Paese di origine o di provenienza.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice civile. Le procure devono essere conferite per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e, salvo che siano iscritte nel Registro delle Imprese, devono essere presentate all'ASST della Brianza in originale o copia autentica, con le modalità di seguito specificate:



- l'offerente per persona da nominare deve avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e presentare a suo nome i documenti di seguito indicati, dichiarando nella domanda che l'offerta è presentata per persona da nominare;
- ove l'offerente per persona da nominare risulti aggiudicatario, il medesimo offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito, producendo altresì dichiarazione di accettazione della stessa ed attestare che è garante e solidale della medesima. Tali dichiarazioni devono essere fatte, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro 20 (venti) giorni dalla data di svolgimento dell'asta e fatte pervenire all'ASST della Brianza entro gli ulteriori successivi 3 (tre) giorni;
- qualora l'offerente non produca le sopracitate dichiarazioni nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Non sono ammesse offerte aggiuntive; non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate da parte di due o più concorrenti o a nome di più persone. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice civile, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona da parte degli Amministratori dell'ASST della Brianza proprietario.

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati sono invitati a presentare la propria offerta entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 10 dicembre 2025**.

9. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA



La procedura viene condotta mediante l'ausilio di sistemi informatici, nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici e di strumenti telematici.

L'offerta, pena sua irricevibilità, deve essere trasmessa esclusivamente in formato elettronico, mediante la piattaforma denominata Sintel, alla quale è possibile accedere attraverso l'indirizzo Internet: www.ariaspa.it.

Per poter presentare offerta e prendere parte alla procedura, ciascun offerente è obbligatoriamente tenuto ad eseguire la registrazione preventiva alla piattaforma telematica Sintel così come disciplinato nei "Manuali", accedendo al portale di ARIA S.p.A., nell' apposita sezione "Registrazione".

La registrazione a Sintel è gratuita, non comporta in capo all'offerente l'obbligo di presentare l'offerta, né alcun altro onere o impegno.

Salvo malfunzionamenti delle reti, dell'infrastruttura e delle tecnologie di comunicazione, la procedura di registrazione è automatica e avviene rapidamente. In ogni caso, ai fini del rispetto dei termini previsti per l'invio dell'offerta e, per prevenire eventuali malfunzionamenti, si consiglia di procedere alla registrazione con congruo anticipo, prima della presentazione dell'offerta.

Per ulteriori indicazioni e approfondimenti riguardanti il funzionamento, le condizioni di accesso ed utilizzo del Sistema, nonché il quadro normativo di riferimento, si rimanda in particolare alle "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel" e "Partecipazione alle gare", presenti nella sezione "Libreria documentale" di Sintel, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente documento.

Specifiche e dettagliate indicazioni sono inoltre contenute nei Manuali d'uso per gli Operatori Economici e nelle Domande Frequenti, cui si fa espresso rinvio, messi a

disposizione sul portale dell'Azienda Regionale Innovazione e Acquisti www.ariaspa.it nella sezione Help&Faq: "Guide e Manuali" e "Domande Frequenti degli Operatori Economici".

Per ulteriori richieste di assistenza sull'utilizzo di Sintel si invita a contattare il Contact Center di ARIA S.p.A. scrivendo all'indirizzo e-mail supportoacquistipa@ariaspa.it



oppure telefonando al numero verde 800.116.738.

L'offerente, registrato sulla piattaforma, una volta individuata la procedura mediante il relativo codice ID, accede alla stessa tramite il link "Dettaglio" che consente di visualizzare il menu interno e tutte le relative informazioni.

Cliccando sul link "Invio Offerta" il concorrente accede al percorso guidato, in **cinque step**, per l'invio dell'offerta, così composta:

- Busta telematica "Documentazione Amministrativa";
- Busta telematica "Offerta Economica".

Si precisa che l'offerta viene inviata solo dopo il completamento di tutti gli step componenti il percorso guidato "Invia offerta". Pertanto, al fine di limitare il rischio di non inviare correttamente la propria offerta, si raccomanda di:

- accedere tempestivamente al percorso guidato "Invia Offerta" in Sintel per verificare i contenuti richiesti e le modalità di inserimento delle informazioni. Si segnala che la funzionalità "Salva" consente di interrompere il percorso "Invia offerta" per completarlo in un momento successivo;
- compilare tutte le informazioni richieste e procedere alla sottomissione dell'offerta con congruo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si raccomanda di verificare attentamente in particolare lo step 5 "Riepilogo" del percorso "Invia Offerta", al fine di accertarsi che tutti i contenuti della propria offerta corrispondano a quanto richiesto, anche dal punto di vista del formato e delle modalità di sottoscrizione.

Come precisato nelle "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma SINTEL" (cui si rimanda), in caso sia necessario allegare più di un file in uno dei campi predisposti nel percorso guidato "Invia offerta", questi devono essere inclusi in un'unica cartella compressa in formato .zip (o equivalente). La cartella non dovrà essere firmata digitalmente.

Il concorrente ha la possibilità di ritirare l'offerta correttamente inviata o sostituirla,



inviandone una nuova con le stesse modalità e formalità sopra descritte e purché entro il termine indicato per la presentazione delle offerte, pena l'irricevibilità.

10. BUSTA TELEMATICA "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Nel **primo step** del percorso guidato "Invia Offerta", il concorrente dovrà inserire, redatti in lingua italiana, i seguenti documenti:

- 1) **Domanda di partecipazione all'asta**, redatta secondo il modello di cui all'Allegato 1 (distinto in **Modulo A** per persone fisiche e **Modulo B** per le imprese individuali, società, cooperativa, consorzi o altri enti) al presente bando, datata e sottoscritta digitalmente dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di società) o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, mentre, per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA della Società/Ente, generalità, codice fiscale, residenza e qualità del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente. Nel caso in cui la domanda di partecipazione all'asta sia sottoscritta da un procuratore vanno indicate anche le generalità e il codice fiscale di tale procuratore.

La domanda dovrà altresì indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

La domanda d'ammissione deve contenere – ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000 – tutti i dati e le dichiarazioni riportate nell'Allegato 1 (Modulo A o Modulo B) **a pena di esclusione** dall'asta.

In caso di offerte cumulative, cioè presentate da parte di due o più concorrenti o a nome di più persone, la domanda di partecipazione dovrà essere compilata e sottoscritta digitalmente da ciascun offerente, secondo il modello allegato.

- 2) **Fotocopia** integrale di valido documento di identità del sottoscrittore della



domanda di partecipazione;

- 3) *(Eventuale)* procura speciale in originale o copia autenticata;
- 4) *(Eventuale per gli offerenti diversi dalle persone fisiche)* certificato di iscrizione al Registro delle Imprese nel caso di Impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo Registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, i documenti di cui al presente punto 4), salvo la procura, possono essere sostituiti da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva, nella quale siano indicati tutti i dati presenti negli stessi documenti.

- 5) **Deposito cauzionale provvisorio**, pari al 2 % dell'importo a base d'asta, mediante, a scelta dell'offerente:
- **bonifico effettuato presso la tesoreria** BANCA POPOLARE DI SONDRIO – FILIALE DI VIMERCATE – IBAN IT 08 P 05696 34070 00001 1000X62 – BIC POSOIT22 - con causale “Dep. Cauz. Provv. alienazione Vecchio Ospedale”, beneficiaria “ASST della Brianza”; si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero e che quindi non sono dovuti interessi da parte dell'ASST della Brianza.
 - **fidejussione bancaria o polizza assicurativa** (a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e con validità fino al perfezionamento dell'atto di compravendita).

La cauzione, se presentata a mezzo fidejussione bancaria, deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice civile, esonerando altresì l'ASST della Brianza dal proporre e/o continuare l'istanza di cui all'art. 1957 del Codice civile;
- la clausola “a semplice richiesta scritta” senza riserva alcuna ed indipendentemente da ogni e qualsivoglia eccezione nei confronti dell'ASST della Brianza;



- l'operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'ASST della Brianza.

Il mancato inserimento nella busta di offerta del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale (fidejussione/polizza o ricevuta dell'avvenuto deposito/versamento) comporta l'esclusione.

Il deposito cauzionale è posto a garanzia della serietà e validità dell'offerta, nonché della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'assegnatario.

La restituzione della cauzione provvisoria avverrà secondo le seguenti tempistiche:

- all'assegnatario ad avvenuta stipula del contratto;
- ai non assegnatari in seguito all'aggiudicazione definitiva della gara.

11. BUSTA TELEMATICA "OFFERTA ECONOMICA"

Al **terzo step** del percorso guidato "Invio Offerta", il concorrente deve inserire, **a pena di esclusione** dalla gara, la propria offerta economica, indicando nell'apposito campo il prezzo a corpo offerto per l'acquisto del Compendio Immobiliare, facendo attenzione che l'importo sia uguale a quello inserito nel Modello Offerta Economica come di seguito specificato.

Nell'apposito campo "Allegato all'offerta economica", l'operatore economico deve allegare **a pena di esclusione** il Modello Offerta Economica redatta secondo l'**Allegato 2** al presente Bando, in carta legale (marca da bollo da Euro 16,00), datato e sottoscritto con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda di partecipazione.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

In caso di discordanza tra l'importo di offerta indicato nel "Modello Offerta Economica" e l'importo di offerta indicato nella piattaforma Sintel verrà ritenuto valido quello indicato nel "Modello Offerta Economica".



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 l'ASST della Brianza.

In caso di offerta cumulativa (presentata da più offerenti congiuntamente), l'offerta economica dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno degli offerenti **a pena di esclusione**.

Al **quarto step** del percorso guidato "Invia offerta", la piattaforma Sintel genera automaticamente il "Documento ammissione" in formato.pdf, contenente tutti i dati e le dichiarazioni relativi all'offerta inseriti negli step precedenti. L'offerente deve scaricare tale documento sul proprio terminale e sottoscriverlo con firma digitale.

È quindi necessario, **a pena di esclusione**, in quanto elemento essenziale dell'offerta, effettuare l'upload in Sintel del "Documento d'offerta" debitamente firmato digitalmente. Tutte le informazioni in merito all'essenzialità del "Documento di ammissione" e alle specifiche tecniche/procedurali sulle attività sono dettagliate nella schermata del quarto step del percorso "Invia offerta" in Sintel, nonché nel documento "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel".

Al **quinto step** del percorso guidato "Invia offerta" il concorrente visualizza il riepilogo di tutte le informazioni componenti la propria offerta. Il concorrente per concludere il percorso guidato ed inviare l'offerta deve cliccare l'apposito tasto "Invia offerta". Sintel, al momento della ricezione dell'offerta, invia al concorrente una PEC di notifica del corretto recepimento dell'offerta presentata.

Si precisa che è di fondamentale importanza verificare tutte le informazioni inserite nel percorso guidato stesso. È possibile ad es. aprire i singoli allegati inclusi nell'offerta, controllare i valori dell'offerta economica e la correttezza delle informazioni riportate nel "documento d'offerta".

Si precisa inoltre che nel caso in cui l'offerta venga inviata e vengano successivamente individuati degli errori, sarà necessario procedere ad inviare una nuova offerta che sostituirà tutti gli elementi della precedente (busta amministrativa ed economica).

Allo scadere del termine fissato per la presentazione delle offerte, le stesse sono



acquisite definitivamente dalla piattaforma e, oltre ad essere non più modificabili o sostituibili, sono conservate dalla piattaforma medesima in modo segreto, riservato e sicuro.

Sarà esclusa dalla gara l'offerta nel caso in cui i plichi telematici non contengano anche uno solo dei documenti richiesti ai punti precedenti.

Costituirà altresì **causa di esclusione** la presentazione dell'offerta economica che non sia contenuta nella busta telematica economica. Inoltre, in tale busta telematica dovrà essere inclusa unicamente l'offerta economica, con esclusione di ogni altro atto o documento che, ove erroneamente compreso nella predetta busta telematica, sarà considerato come non presentato, con conseguente esclusione.

12. APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23/05/1924, n. 827, la vendita avviene con procedura di pubblico incanto, con il metodo delle offerte segrete (mediante piattaforma regionale Sintel).

L'apertura delle offerte si terrà in seduta pubblica il giorno 10 dicembre 2025 alle ore 15.00.

L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto, con la precisazione che si procederà anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte uguali presentate da due o più concorrenti, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 1924, seduta stante, tramite richiesta di ulteriore offerta in busta chiusa. In caso di ulteriore parità, di rifiuto al rilancio da parte di tutti gli offerenti o di assenza di tutti gli offerenti, si procederà al sorteggio tra i pari offerenti nella medesima seduta.

Si precisa che per l'eventuale rilancio non potrà utilizzarsi la piattaforma SINTEL; pertanto, questo dovrà essere presentato in busta chiusa nella medesima seduta e sarà aperto nella stessa sede.



Con riferimento all'eventuale sorteggio tra le offerte di pari valore, questo sarà svolto nella medesima seduta.

È pertanto interesse ed onere esclusivo dei singoli partecipanti all'asta essere presenti all'apertura delle offerte nel giorno ed all'ora sopra indicati. L'offerente, qualora non possa essere presente al momento dell'apertura delle buste, potrà farsi rappresentare da una persona munita di delega e dei documenti di identità del delegante e del delegato.

Sull'ASST della Brianza non graverà alcun obbligo sino a quando non sarà stato sottoscritto il contratto di compravendita.

L'aggiudicatario rimane vincolato sino alla stipula del contratto di compravendita. L'ASST della Brianza procederà alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara da parte dell'aggiudicatario, mediante acquisizione di tutta la documentazione probatoria che si terrà necessaria.

Qualora la documentazione acquisita non confermi quanto attestato o l'aggiudicatario non presenti la documentazione richiesta per la stipula del contratto, sarà disposta la decadenza dall'aggiudicazione con ogni conseguenza in ordine all'escussione della garanzia provvisoria presentata dall'aggiudicatario e si procederà allo scorrimento della graduatoria.

Terminate con esito favorevole le verifiche sulle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara, l'ASST della Brianza comunicherà all'aggiudicatario l'esito favorevole della procedura e l'avvenuta aggiudicazione definitiva della stessa.

13. SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione dell'asta non produce alcun effetto traslativo e tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di compravendita e con il pagamento del prezzo di compravendita.

L'ASST della Brianza, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere discrezionalmente dalle operazioni di vendita, senza che in capo all'aggiudicatario sussistano diritti o aspettative di sorta.



Il recesso eventuale dalle operazioni di vendita sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo posta elettronica certificata (PEC) e, conseguentemente, sarà restituita la cauzione, l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

Resta inteso che il presente avviso non vincola l'ASST della Brianza, la quale si riserva di modificare, annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; nulla potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti dell'ASST della Brianza per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ed acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento del prezzo di vendita, si procederà alla stipula del contratto di compravendita ed alla consegna del Compendio Immobiliare.

In merito alla consegna del Compendio Immobiliare, si precisa che l'area urbana identificata al Foglio 54, particella 412, sebbene in proprietà di ASST è attualmente nella disponibilità della società DEVERO COSTRUZIONI S.P.A. per lo svolgimento delle attività di bonifica pertinenti alla predetta particella catastale, rispetto alle quali in data 8 marzo 2023 è stato approvato dal Comune di Vimercate il piano di caratterizzazione (prot. PT/SUT/P03MD01/0). La piena disponibilità dell'anzidetta area in capo all'acquirente, dunque, sarà trasferita solo a seguito del rilascio dei certificati di avvenuta bonifica da parte degli Enti competenti.

In merito alla consegna del Compendio Immobiliare, si precisa altresì che, salvo diverse successive indicazioni da parte della ASST, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita, l'acquirente dovrà stipulare con ASST un contratto di comodato ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile relativo all'edificio denominato "Centro psico sociale" collocato nel Lotto n. 7 identificato catastalmente al foglio 54 mappale 36 e relative aree esterne di pertinenza sul mappale 171. Ai sensi del predetto contratto di comodato, il comodante (acquirente) non dovrà sopportare nessun onere di manutenzione straordinaria o ordinaria dell'edificio in questione, la cui



gestione sarà a totale carico e costo di ASST. Salvo diverse successive indicazioni da parte della ASST, il contratto di comodato in questione dovrà avere durata fino alla consegna da parte dell'acquirente alla ASST del complesso edilizio da realizzare da parte del medesimo acquirente a titolo di opera a standard qualitativo e da adibire a Presidio Socio Sanitario Assistenziale Territoriale (c.d. "PreSST") di cui all'art. 17 della Convenzione Urbanistica (ricompresa tra la documentazione di cui all'allegato 2 al presente bando).

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto di compravendita per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre all'escussione della garanzia, l'ASST della Brianza si riserva di agire per il risarcimento dei danni subiti e/o subendi.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, l'ASST della Brianza, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'asta al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Il pagamento del prezzo, quale risulterà dall'offerta aggiudicataria, dovrà essere interamente corrisposto al rogito.

14. SPESE

Tutte le spese e le imposte conseguenti al presente bando d'asta ed inerenti alla vendita, ivi compreso il compenso del notaio, le spese per la consegna del Compendio, la volturazione, la trascrizione, eventuali frazionamenti o aggiornamenti catastali, ivi compreso il frazionamento necessario per la divisione della Cappellania, saranno ad integrale carico dell'aggiudicatario.

L'atto di compravendita sarà rogato dal Notaio individuato dall'ASST della Brianza.

15. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, nonché le norme del Codice civile in materia di contratti.

Tutti i termini previsti dal bando e dagli altri atti di gara, ove non diversamente

specificato, sono calcolati e determinati in conformità al Regolamento CEE n. 1182 del Consiglio del 3 giugno 1971.

Tutte le controversie derivanti dal contratto, previo esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario, qualora non risolte, saranno deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Monza.

In caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

L'ASST della Brianza si riserva di non aggiudicare i beni, a prescindere dall'esito della gara. In tal caso nulla è dovuto agli offerenti per le spese di partecipazione o a qualunque altro titolo, fatta eccezione per il deposito cauzionale che verrà restituito secondo le modalità innanzindicate.

16. CHIARIMENTI

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente per mezzo della funzionalità "Comunicazioni procedura", presente sulla piattaforma Sintel, nell'interfaccia "Dettaglio" della presente procedura.

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno due giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet <http://www.ariaspa.it> attraverso la funzionalità "Documentazione di gara", presente sulla piattaforma Sintel, nell'interfaccia "Dettaglio" della presente procedura.

17. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Titolare del trattamento dei dati personali è l'ASST della Brianza, con sede in Via Santi Cosma e Damiano n. 10 – 20871 Vimercate (MB).

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 ("GDPR")



e dal D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e successive modifiche e integrazioni, con la partecipazione all'asta i soggetti concorrenti si impegnano a fare sì che tutti i dati personali, comunque connessi con il presente bando, siano oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali inerenti l'espletamento dell'asta e i conseguenti atti.

Il conferimento dei dati ha natura facoltativa; tuttavia, in mancanza, all'ASST della Brianza sarà preclusa ogni possibilità di valutare l'offerta ricevuta o, in seguito, l'aggiudicazione definitiva e la conclusione del contratto.

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente dell'ASST della Brianza, responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., salva l'eventuale individuazione, da parte dell'ASST della Brianza, di specifici atti e documenti da sottrarre all'accesso per motivate e concrete esigenze di riservatezza dei partecipanti ad asta, a tutela della loro sfera di interessi, ai sensi della predetta L. n.241/1990;
- ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di pubblici incanti.

Si dà atto che, in relazione al trattamento dei dati personali di cui al presente punto, gli interessati hanno il diritto di esercitare i diritti riconosciuti dagli articoli da 15 a 21 del GDPR.