



DETERMINAZIONE N. 632

del 20 MAR 2013

All. n. 784/2013 - all. 12

INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI A MILANO IN VIALE MONTELLO N. 6 E VIA CANONICA N. 77. IMPORTO A BASE D'ASTA A CORPO: RISPETTIVAMENTE DI € 14.014.000,00 E DI € 3.254.000,00.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO CHE

- la Fondazione è proprietaria di due immobili siti a Milano in Via Canonica n. 77 e Viale Montello n. 6 che versavano in uno stato di grave degrado manutentivo, in quanto occupati abusivamente da diversi anni.
- tale situazione pregiudicava alla Fondazione la possibilità di ottenere un reddito da destinarsi all'incremento delle risorse economiche per le proprie tipiche finalità tipiche
- la Fondazione aveva dunque l'esigenza di rientrare in possesso di detti immobili, metterli in sicurezza e procedere alla relativa valorizzazione.

RILEVATO CHE

- con provvedimento n. 74 del 24 giugno 2011, il Consiglio di Amministrazione deliberava la sottoscrizione di una convenzione con ALER, avvenuta in data 25 luglio 2011, che prevedeva di:
 - affidare ad Aler il censimento anagrafico e socio-economico degli occupanti degli immobili di Viale Montello n. 6 e Via Canonica n. 77;
 - trovare una sistemazione per quegli occupanti abusivi ritenuti meritevoli di tutela sociale ed allontanare i restanti;
 - predisporre uno studio di valorizzazione finalizzato alla cessione dei fabbricati al fine di finanziare gli investimenti in corso di realizzazione;
 - avviare la procedura di alienazione dei fabbricati.
- Aler provvedeva (i) a sgomberare gli immobili secondo le modalità previste in convenzione, in particolare, grazie alla messa a disposizione per gli occupanti abusivi meritevoli di tutela sociale di propri alloggi; (ii) a mettere in sicurezza gli immobili mediante la chiusura fisica dei numerosi accessi con lastre in piombo, la realizzazione di un impianto di videosorveglianza nei due immobili collegato h24 alla propria centrale operativa, la presenza di una guardia armata nelle ore notturne; (iii) a intervenire con il proprio nucleo tutela presso immobili limitrofi di proprietà della Fondazione a seguito di tentate occupazioni abusive, successive allo sgombero degli immobili in questione, impedendo l'accesso con lastre di piombo, per quanto non previsto originariamente dalla convenzione;
- Aler provvedeva, inoltre, ad avviare le procedure di vendita che hanno richiesto (i) l'incarico all'Agenzia del Territorio a realizzare una relazione di stima del più probabile valore di mercato degli immobili; (ii) l'incarico a un operatore specializzato della predisposizione di una *due diligence* degli immobili in questione necessaria per individuare le poi numerose situazioni di non conformità documentali emerse nonché la predisposizione di una *data room* virtuale dove caricare la documentazione inerente la *due diligence* per darne accesso ai partecipanti all'asta;

IRCCS di natura pubblica





632
DETERMINAZIONE N.

del 20 MAR. 2013

All. n. 784/2013 - all. 12

la regolarizzazione delle non-conformità indispensabile per garantire la trasferibilità e quindi la vendita degli immobili, mediante proprio personale tecnico, attraverso la predisposizione di aggiornamenti catastali; la predisposizione di una CIAL per il ripristino dello stato di fatto delle difformità edilizie tramite demolizione/ricostruzione; l'incarico a una ditta specializzata per la realizzazione delle opere di ripristino; (iii) la sottomissione, mediante proprio personale tecnico, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali circa la verifica dell'interesse culturale ai sensi DL D.Lgs. 42/2004; (iv) la predisposizione di una piano di comunicazione e il relativo finanziamento.

PRESO ATTO CHE

- con provvedimento n. 54 del 21 dicembre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la sottoscrizione di un protocollo di intesa con CDP Investimenti SGR (CDPI), avvenuta in data 11 gennaio 2013, che prevedeva la consegna da parte di CDPI di uno Studio di fattibilità relativo ai due immobili redatto ai fini della formulazione di un impegno preliminare all'acquisto da assumere in caso di esito negativo della procedura di dismissione posta in essere dalla Fondazione,
- con provvedimento n. 67 del 8 febbraio 2013, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della perizia dell'Agenzia del Territorio, (i) prendeva atto dello studio di fattibilità consegnato da CDPI per il quale ha sostenuto un costo di € 13.800,00 per l'immobile di via Canonica n. 77 e € 18.800,00 per l'immobile di Viale Montello n. 6; (ii) approvava l'accettazione, in caso di esito negativo della procedura di dismissione, del prezzo di acquisto offerto da CDPI, in nome e per conto del Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus (FIV), pari a € 14.014.000,00 per Viale Montello n. 6 e di € 3.254.000,00 Via Canonica n. 7; (iii) dava avvio alle procedure di dismissione ad evidenza pubblica degli immobili aventi quale prezzo a base d'asta il valore offerto da CDPI e ai sensi dell'articolo 4 del protocollo d'intesa con CDPI; (iv) demandava l'attuazione al Direttore Generale.
- l'articolo 4 del suddetto protocollo d'intesa prevedeva che la Fondazione, in caso di accettazione della proposta di CDPI, avrebbe espletato la procedura per la dismissione degli immobili sulla base dello Studio di fattibilità presentato da CDPI indicando esplicitamente negli atti pubblici della procedura di dismissione: (i) il ruolo svolto da CDPI nella procedura; (ii) l'obbligo dell'acquirente di rimborsare a CDPI le spese relative allo Studio di fattibilità; (iii) l'impegno preliminare di CDPI ad acquistare l'immobile o gli immobili tramite il FIV in caso di esito negativo della procedura di dismissione e il relativo prezzo e condizioni; (iv) in caso di gara con esito negativo, la facoltà della Fondazione di concludere la negoziazione con CDPI allo scopo di dare seguito all'impegno preliminare all'acquisto, anche ai fini della verifica del puntuale avveramento delle condizioni eventualmente indicate in sede di impegno preliminare.

ACQUISITO il parere favorevole, espresso per specifica competenza del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo,

IRCCS di natura pubblica



DETERMINAZIONE N. 632

del 20 MAR. 2013

Atti n. 784/2013 - all. 12

DETERMINA

1. di indire un'asta pubblica da esperirsi nei modi di cui all'art. 73 lettera c del regio decreto 23 maggio 1924 n. 827 per la vendita degli immobili siti a Milano in viale Montello n. 6 e Via Canonica n. 77 con un importo a base d'asta a corpo, rispettivamente, di € 14.014.000,00 e di € 3.254.000,00
2. di procedere allo svolgimento della procedura di dismissione ai sensi del protocollo d'intesa siglato con CDPI e del relativo impegno preliminare all'acquisto;
3. di approvare il relativo schema di avviso d'asta a firma del dirigente responsabile della UOC Patrimonio;
4. di pubblicare un estratto dell'avviso d'asta, a firma del dirigente responsabile della UOC Patrimonio, due volte sul quotidiano gratuito "La Gazzetta Aste ed Appalti Pubblici", su rete Internet tramite portali gratuiti dedicati alla negoziazione immobiliare, oltre all'Albo Pretorio del Comune di Milano e con altre modalità idonee allo scopo, come previsto dalla determinazione n. 758 del 27 marzo 2012;
5. di procedere, in caso di esito negativo della procedura d'asta pubblica, alla vendita al prezzo a base d'asta al Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus (FIV) di CDP Investimenti Sgr;
6. di introitare l'importo derivante dalla cessione e di provvedere alle necessarie registrazioni interessando il conto dove il bene è stato registrato al momento dell'acquisizione;
7. di destinare l'importo introitato alla realizzazione degli interventi di edilizia sanitaria previsti dall'Accordo di Programma del 2000 e dal successivo Atto Integrativo del 2004 e comunque nel patrimonio indisponibile della Fondazione;
8. di rinunciare, previo l'incasso del prezzo, ad ogni diritto di ipoteca legale spettante alla Fondazione, in dipendenza della vendita in oggetto, sollevando il Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo;
9. di stabilire che gli oneri fiscali e tributari e le spese notarili sono a carico della parte acquirente.

IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Luigi Macchi

IL DIRETTORE SANITARIO
Dr.ssa Anna Pavan

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Osvaldo Basilico

REGISTRATA NELL'ELENCO DELLE DETERMINAZIONI
IN DATA 20 MAR. 2013 AL N. 632

UOC Patrimonio

Responsabile del procedimento: dott. Achille Lanzani

IRCCS di natura pubblica