Affidamento ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. a) del D.lgs. 50/2016 del servizio di completamento e acquisizione documenti, diagnostica e conformità catastale, tavolare, edilizia ed urbanistica (c.d. due diligence) di n. 2 asset immobiliari ubicati nel Comune di Gorizia, finalizzato alla loro valorizzazione e dismissione, tramite operazioni di finanza immobiliare mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ex art.33 D.L. n.98/2011 (sistema integrato di Fondi INVIMIT).

CAPITOLATO TECNICO

Art. 1 - Oggetto del servizio

Il presente Capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di completamento e acquisizione documenti, diagnostica e conformità catastale, tavolare, edilizia ed urbanistica (c.d. due diligence) di n. 2 asset immobiliari ubicati nel Comune di Gorizia, finalizzato alla loro valorizzazione e dismissione, tramite operazioni di finanza immobiliare mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ex art.33 D.L. n.98/2011 (sistema integrato di Fondi INVIMIT).

Di seguito l'identificazione dei beni oggetto del servizio:

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	ENTE PROPRIETARIO	DENOMINAZIONE IMMOBILE	INDIRIZZO IMMOBILE	COORDINATE
Friuli Venezia Giulia	Gorizia	Gorizia	AZIENDA PER L'ASSISTENZA SANITARIA N. 2 "BASSA FRIULANA, ISONTINA"	EX PNEUMOLOGICO	VIA VITTORIO VENETO, 155	Latitudine 45°56'08.5"N Longitudine 13°37'55.1"E
Friuli Venezia Giulia	Gorizia	Gorizia	AZIENDA PER L'ASSISTENZA SANITARIA N. 2 "BASSA FRIULANA, ISONTINA"	EX OSPEDALE CIVILE	VIA VITTORIO VENETO, 174	Latitudine 45°56'04.5"N Longitudine 13°38'01.9"E

Per maggiori informazioni sui beni sopra elencati è possibile confrontare le schede allegate al presente capitolato (All.01_Schede immobili). Si evidenzia che le informazioni nelle stesse riportate sono state fornite dai rispettivi Enti Proprietari e saranno oggetto di verifica in seno al presente affidamento; pertanto tali informazioni devono intendersi puramente indicative.

Tenuto conto della natura del presente affidamento e del fatto che entrambi i compendi in argomento sono localizzati nello stesso comune, non si ritiene conveniente per la Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 51 del Codice, procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti.

Art. 2 - Definizione del servizio
Il servizio in argomento si compone di tre fasi, meglio rappresentate nel seguito, che dovranno eseguirsi separatamente per ognuno dei compendi oggetto del servizio:

Fase 1 – Due Diligence
In seno a questa fase, l'affidatario del servizio dovrà provvedere alla raccolta e all'analisi delle informazioni di dettaglio su tutti gli immobili oggetto del servizio, in particolare, dovranno essere reperiti/prodotti i documenti di cui alla "*check list*" allegata alla presente (All.02_Check list).

Fase 2 – Diagnostica e valutazione criticità
Nell'ambito di questa fase, l'affidatario del servizio dovrà provvedere alle seguenti attività:

- verifica e valutazione delle eventuali criticità relative all'attestazione del titolo di proprietà, alla legittimità urbanistico-edilizia ed alla conformità catastale e tavolare;
- verifica e valutazione di eventuali vincoli e gravami;
- redazione di una valutazione estimativa di massima;
- reportistica sull'eventuale attività di attuazione di procedure di alienazione da parte dell'Ente Proprietario (piani di alienazione, delibere, ecc);
- identificazione di eventuali criticità tecniche e/o logistiche presenti;
- reportistica circa lo stato di consistenza, di manutenzione e di conservazione dei fabbricati.

Fase 3 – Reporting finale
Concluse le fasi precedenti, il tecnico incaricato dovrà, per ognuno dei compendi oggetto d'affidamento di servizi, produrre un report finale (sotto forma di relazione tecnica) contente una descrizione dettagliata dei fabbricati che comprenda anche gli aspetti tipologico-costruttivi e il giudizio di conformità edilizia, urbanistica, catastale e tavolare. La relazione dovrà prevedere un dettaglio in merito alle criticità rilevate in seno alla Fase 2 e una proposta di possibili soluzioni.
Ovviamente è necessario allegare alla relazione la documentazione che si è reperita e verificata in seno alla Fase 1, in originale o copia autentica.

Art. 3 - Modalità di espletamento del servizio
Il professionista incaricato dovrà svolgere le attività necessarie servendosi di fonti e metodi capaci di attestare la veridicità delle informazioni rese, secondo la normativa vigente.

Tutti i documenti prodotti, forniti e raccolti dovranno essere consegnati alla Stazione Appaltante in originale o in copia conforme all'originale, come prodotta dall'Aggiudicatario o reperita presso i competenti Uffici. La stessa documentazione dovrà essere consegnata alla Stazione Appaltante sia in copia cartacea che su supporto informatico (Cd/Dvd), in formato digitale (PDF).

I file forniti su supporto informatico dovranno essere leggibili e non dovranno contenere limitazioni di utilizzo.

Art. 4 - Durata
Le attività dovranno essere svolte entro **45 (quarantacinque)** giorni naturali e consecutivi decorrenti dal formale affidamento dell'incarico e si intenderanno concluse con l'avvenuta verifica positiva, da parte della Stazione Appaltante, della correttezza e completezza della documentazione richiesta al professionista e da questi fornita.

Nel caso in cui si dovesse rendere necessaria una proroga dei termini la Stazione Appaltante si riserva la facoltà, motivandone le ragioni, di prorogare la scadenza delle attività senza che l'affidatario del servizio abbia nulla a pretendere al riguardo.

Art. 5 - Corrispettivi economici
L'importo a base d'asta del servizio in oggetto è stato quantificato in € 12.250,00 (Euro dodicimiladuecentocinquanta/00) esclusi IVA ed oneri previdenziali se dovuti.

Ai fini della formulazione dell'offerta si dovrà tener presente che l'importo dell'appalto è remunerativo del Servizio reso sull'intero portafoglio immobiliare di cui all'art. 1.

Gli oneri relativi alla sicurezza sono pari a € 0,00 (zero/00), considerata la natura del Servizio richiesto e che non vi sono rischi da interferenze di cui al D.Lgs. n. 81/08.

Il corrispettivo per l'esecuzione dell'incarico medesimo sarà determinato applicando, all'importo sopra indicato, il ribasso percentuale offerto dal professionista.

Detto importo, da intendersi omnicomprensivo di ogni onere e tributo, è remunerativo di ogni attività ed in nessun caso potranno essere addebitati alla Stazione appaltante oneri aggiuntivi o rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del servizio.

Il corrispettivo contrattualizzato sarà liquidato in unica soluzione, previa verifica positiva della prestazione oggetto di incarico, nonché previa verifica della regolarità contributiva.

La fattura, intestata all'Agenzia del Demanio, c.f. 06340981007 – Via Barberini n. 38, 00187 Roma dovrà essere emessa e trasmessa in formato elettronico attraverso il Sistema di Interscambio (SDI) secondo quanto previsto dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55.

Il pagamento del dovuto avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della fattura trasmessa dal SDI, a mezzo bonifico bancario.

Si precisa che questa Stazione Appaltante aderisce al c.d. "Split Payment".

Art. 6 - Obblighi ed oneri generali a carico dell'appaltatore
L'appaltatore sarà responsabile in caso di infortuni ed in caso di danni arrecati eventualmente alle persone ed alle cose, tanto all'Agenzia che a terzi, in dipendenza di manchevolezze o negligenza nella esecuzione delle prestazioni di cui al presente appalto.

Art. 7 Stipula del contratto e cauzione definitiva

All'esito della procedura di gara, verrà stipulato un contratto per l'esecuzione delle prestazioni comprese nell'oggetto. Ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, l'aggiudicatario, ai fini della stipula del contratto, è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri ivi derivanti, una cauzione definitiva in misura pari al 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia

superiore al 20%, l'aumento è di 2 punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

La predetta cauzione dovrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, in originale, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia del Demanio.

La mancata costituzione della predetta garanzia determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Agenzia del Demanio, che procederà all'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue in graduatoria.

Art. 8 - Tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 136/10, l'Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula del contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'aggiudicatario dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'Aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'Appaltatore dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3 comma 9 della legge n. 136/10.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l'Appaltatore nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti all'Appaltatore mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

Art. 9 - Risoluzione del contratto e recesso

Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante raccomandata A/R o PEC, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

La Stazione Appaltante si riserverà la facoltà di considerare il contratto risolto di diritto anche nei seguenti casi:

1) grave inadempimento successivo a tre diffide di cui al comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;

2) applicazione di penali per un importo totale superiore 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale;
3) mancata reintegrazione, nel termine di 15 giorni, della cauzione in esito all'escussione della stessa;
4) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia;
5) inadempimento agli obblighi di tracciabilità;
6) violazione del divieto di cessione del contratto;
7) perdita da parte dell'Aggiudicatario dei requisiti di carattere generale e di idoneità professionale richiesti per l'espletamento del servizio.

La risoluzione in tali casi opera allorquando l'Agenzia comunichi, per iscritto con raccomandata A/R o PEC, all'Aggiudicatario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.

In caso di risoluzione sarà corrisposto all'Aggiudicatario il rimborso delle spese sostenute e documentabili, detratte le eventuali penalità.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, in deroga all'art. 1373 c.c, anche laddove esso abbia avuto un principio di esecuzione, fatto salvo il pagamento delle prestazioni effettuate dall'Aggiudicatario.

Art. 10 - Penali

Ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti per lo svolgimento delle attività determina l'applicazione di una penale pari all'uno per mille dell'importo contrattuale.

L'Appaltatore potrà essere soggetto all'applicazione di penalità sino al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale. Qualora l'importo della penale sia superiore a detta percentuale si procederà alla risoluzione del Contratto per grave inadempimento.

La rifusione delle spese sostenute dalla Stazione Appaltante per porre rimedio ad inadempimenti contrattuali dell'Appaltatore, così come l'applicazione di eventuali penali, formeranno oggetto di compensazione rivalendosi sulla cauzione.

Art. 11 - Cessione del contratto e subappalto

E' fatto assoluto divieto all'Aggiudicatario di cedere il contratto, a qualsiasi titolo, a pena di nullità.

Inoltre, l'Aggiudicatario potrà subappaltare i servizi oggetto della presente gara nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 105 del Codice, a condizione che ne faccia espressa menzione in sede di offerta, indicando le parti del servizio che intende affidare a terzi, fatta salva la verifica del possesso in capo al subappaltatore dei requisiti richiesti dalla legge.

Art. 12 - Spese di contratto

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

Art. 13 - Responsabilità verso terzi
L'Aggiudicatario solleverà la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Art. 14 - Codice etico
L'Aggiudicatario si impegnerà ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/01, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e tale, comunque, da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento contrattuale e legittimerà l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

L'Aggiudicatario si impegnerà, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

Art. 15 - Trattamento dei dati personali
Ai sensi di quanto previsto dal D.lgs 196/2003 in tema di trattamento dei dati personali, le Parti, nel dichiarare di essersi preventivamente e reciprocamente informate, prima della sottoscrizione del contratto, circa le modalità e le finalità dei trattamenti dei dati personali derivanti dall'esecuzione del Contratto medesimo, danno atto della correttezza e rispondenza al vero degli stessi, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una non corretta imputazione dei dati medesimi negli archivi elettronici e cartacei.

Le parti dichiarano inoltre di essersi preventivamente e reciprocamente informate sugli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 1, comma 32, della L. 190/2012 e dall'art. 37 del D.lgs 33/2013, relativamente alle informazioni derivanti dall'affidamento del presente contratto, oggetto di pubblicazione obbligatoria sul sito internet dell'Agenzia.

Fermo quanto previsto nei commi che precedono, l'Appaltatore, con la trasmissione della propria offerta economica, esprime il proprio consenso al trattamento dei propri dati in relazione alle finalità connesse alla esecuzione del servizio oggetto del presente contratto.

Art. 16 - Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela della manodopera
L'Affidatario del servizio si impegna, oltre a quanto già previsto nel presente capitolato, anche a:

- effettuare il servizio impiegando, a propria cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per la realizzazione degli stessi secondo quanto precisato nel presente capitolato;
- a dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire i rilievi richiesti in tutta sicurezza manlevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità in materia;

- osservare tutte le indicazioni operative, di indirizzo e di controllo che a tale scopo saranno predisposte e comunicate dall'Amministrazione, nell'adempimento delle proprie prestazioni ed obbligazioni.

L'Affidatario è altresì unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato ad osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza.

L'Affidatario ha l'obbligo di garantire i lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento. L'Affidatario ha l'obbligo di osservare, oltre che il presente capitolato, tutte le normative imperative, vigenti alla data attuale o che assumono validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

Art. 17 - Obblighi di riservatezza

L'affidatario, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione ad esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente servizio.

L'obbligo di cui al comma precedente sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale, originario e/o predisposto in esecuzione del presente servizio.

L'affidatario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell'esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

L'affidatario si impegna, altresì, al rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto

Art. 18 - Vincoli

Le norme e le disposizioni di cui al presente capitolato sono vincolanti per l'aggiudicatario sin dal momento in cui viene presentata l'offerta, mentre vincolano la Stazione Appaltante solo con la stipula del contratto.

Art. 19- Controversie

Eventuali controversie derivanti dall'esecuzione del contratto saranno devolute all'Autorità giudiziaria del Foro di Trieste.

Il RUP
Ing. Giuseppe Casalicchio

V: Il Direttore Regionale
Ing. Pierluigi Di Blasio

Affidamento ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. a) del D.lgs. 50/2016 del servizio di completamento e acquisizione documenti, diagnostica e conformità catastale, tavolare, edilizia ed urbanistica (c.d. due diligence) di n. 2 asset immobiliari ubicati nel Comune di Gorizia, finalizzato alla loro valorizzazione e dismissione, tramite operazioni di finanza immobiliare mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ex art.33 D.L. n.98/2011 (sistema integrato di Fondi INVIMIT).

ALLEGATO 01

SCHEDE IMMOBILI[1]

[1] Si evidenzia che le informazioni riportate nelle presenti schede sono state fornite dall'Ente proprietario e dovranno essere oggetto di verifica in seno al presente affidamento; pertanto tali informazioni devono intendersi puramente indicative.

PROPOSTA IMMOBILI 2016

DENOMINAZIONE IMMOBILE	EX OSPEDALE CIVILE
ENTE PROPRIETARIO	AZIENDA PER L'ASSISTENZA SANITARIA N. 2 "BASSA FRIULANA, ISONTINA"
COMUNE DI LOCALIZZAZIONE	GORIZIA
REGIONE	FRIULI-VENEZIA GIULIA

ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	**MONOBLOCCO EX OSPEDALE CIVILE**
INDIRIZZO:	VIA VITTORIO VENETO, 174
COMUNE:	GORIZIA
CODICE CATASTALE[1]:	E098
REGIONE:	FRIULI-VENEZIA GIULIA
COORDINATE IMMOBILE[2]:	Latitudine 45°56'04.5" NORD
	Longitudine 13°38'01.9" EST
ENTE PROPRIETARIO:	**AZIENDA PER L'ASSISTENZA SANITARIA N. 2 "BASSA FRIULANA, ISONTINA"**

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	EDIFICIO CON AREA ANNESSA
STATO DI CONSERVAZIONE:	PESSIMO
SUPERFICIE FONDIARIA[3]:	MQ 34.567
SUPERFICIE SCOPERTA[4]:	MQ 28.377
SUPERFICIE COPERTA[5]:	MQ 6.190
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.)[6]:	MQ 21.548
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.)[7]:	MQ 2.450
VALORE STIMATO[8]:	€ 11.950.000,00
FONTE STIMA E ANNO[9]:	AGENZIA DELLE ENTRATE ANNO 2012

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE PREVALENTE DA P.R.G.:	DIREZIONALE
PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	NON NECESSARIO
STATO DI OCCUPAZIONE:	LIBERO

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT:	NON NECESSARIO
DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO:	NON NECESSARIA
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:	NON NECESSARIA
DELIBERA DI INSERIMENTO NEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE O DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA:	ACQUISITA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA[10]

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO[11]

Ristrutturazione o demolizione e ricostruzione

INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE, SOCIALE[12]

L'immobile è inquadrato dal P.R.G.C. in "Area per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard"

IPOTESI DI SVILUPPO POTENZIALE[13]

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	NOTE
RESIDENZIALE		Fare clic qui per immettere testo.
TURISTICO RICETTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
PRODUTTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
DIREZIONALE		Fare clic qui per immettere testo.
COMMERCIALE		Fare clic qui per immettere testo.
TOTALE	100%	

SOGGETTI COINVOLTI[14]

Regione Friuli-Venezia Giulia e Comune di Gorizia

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE[15]

La zona è servita da mezzi pubblici, è vicino all'università di Trieste ed alla zona commerciale

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO[16]

Lo svincolo autostradale è a circa km. 1, la stazione ferroviaria è a circa 2 km.

NOTE AGGIUNTIVE SULL'IMMOBILE[17]

L'immobile era il vecchio ospedale civile di Gorizia, ora dismesso, ed attualmente inserito nella zona "Area per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard"

INDICAZIONI PER LA COMPILAZIONE

[1] Inserire il codice catastale alfanumerico di 4 caratteri del comune di ubicazione dell'immobile/complesso immobiliare

[2] Inserire le coordinate Latitudine e Longitudine, prelevate da Google Earth/Maps, nel formato Gradi, Minuti, Secondi, di un punto baricentrico o interno al perimetro dell'immobile (esempio: Latitudine 41°54'15.7" NORD Longitudine 12°29'30.2" EST)

[3] Area del lotto ove sorge l'edificio/complesso immobiliare compresa la superficie scoperta (se trattasi di sola porzione di edificio, inserire "0")

[4] Corrisponde alla superficie fondiaria dedotta la superficie di sedime (nel caso del solo edificio equivale a zero, in quanto la superficie fondiaria e di sedime coincidono)

[5] Corrisponde alla superficie di sedime, escluse le aree scoperte (esempio cortile interno) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali

[6] Inserire il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Fuori Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

[7] Inserire, se esistente, il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Entro Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

[8] Inserire il valore in euro arrotondato all'unità per difetto

[9] Specificare la provenienza della valutazione (valore di bilancio, mercato immobiliare, stima OMI, ecc.) e anno di riferimento

[10] Inserire nel riquadro maggiore la mappa/ortofoto di inquadramento in scala 1:5000 o 1:10000 prelevata da Google Earth/Maps, perimetrando o contrassegnando l'immobile/complesso immobiliare in oggetto. Inserire in ciascuno dei due restanti riquadri una foto significativa dell'immobile/complesso immobiliare

[11] Descrivere la proposta di valorizzazione, con indicazione degli interventi, delle azioni, degli strumenti , e delle modalità di attuazione cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo locale.

[12] Segnalare l'iniziativa di riqualificazione che interessa l'immobile/complesso immobiliare in oggetto nonché, eventualmente, le modalità con le quali tale immobile può essere inserito in detta iniziativa

[13] Selezionare la percentuale delle destinazioni d'uso previste, se definite (la somma delle percentuali deve essere uguale a 100%)

[14] Indicare tutti i soggetti pubblici e privati che partecipano e/o che sono chiamati a partecipare, nei differenti ruoli, alla Proposta (enti locali, enti pubblici, privati, società, portatori di interessi/fabbisogni, gestori, soggetti che rilasciano nulla osta e autorizzazioni, ecc.)

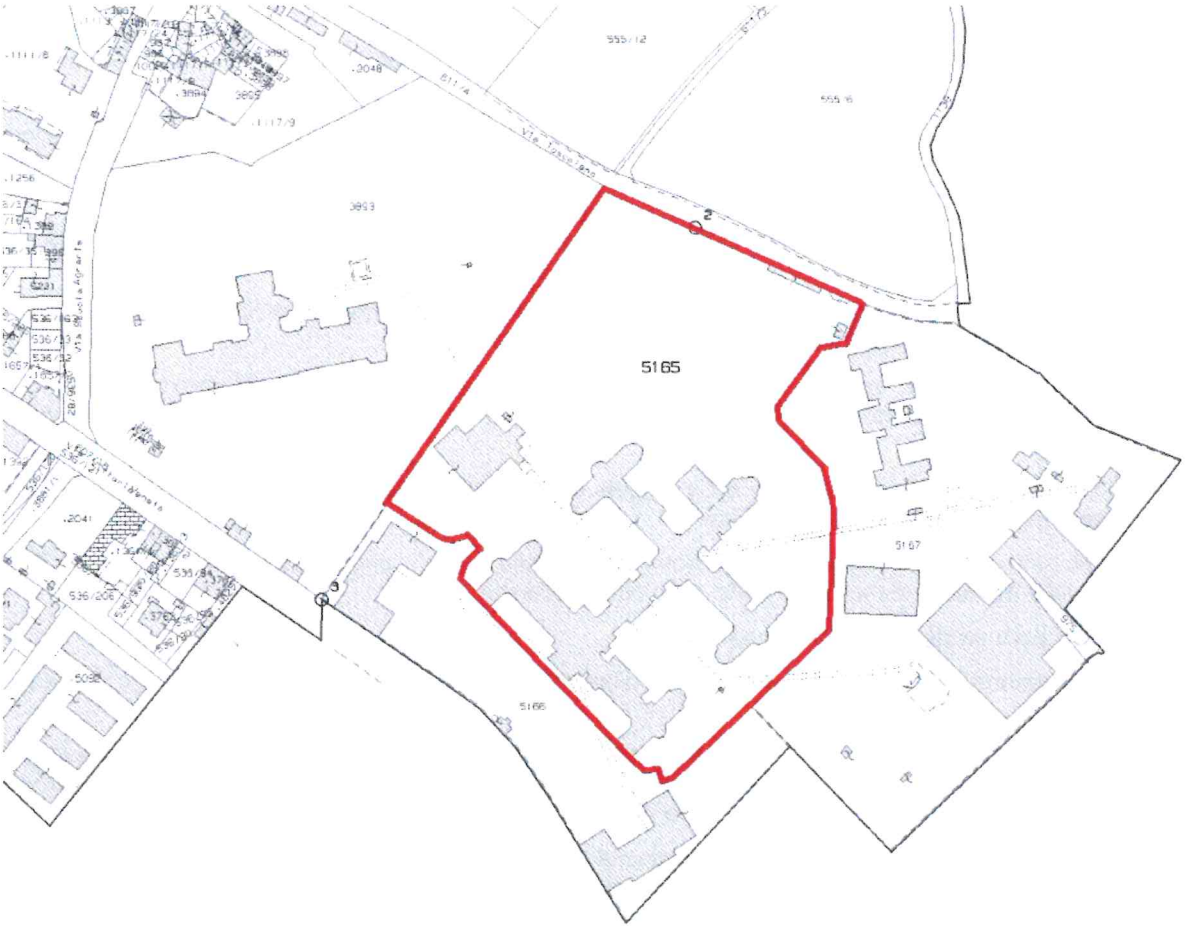
[15] Descrivere gli elementi significativi del contesto urbano di riferimento, quali ad esempio: servizi pubblici, attività private e sistemi di trasporto locale

[16] Indicare l'eventuale presenza di infrastrutture (svincolo stradale/autostradale, stazione ferroviaria, porto, aeroporto, ecc.) e loro distanza dall'immobile/complesso immobiliare

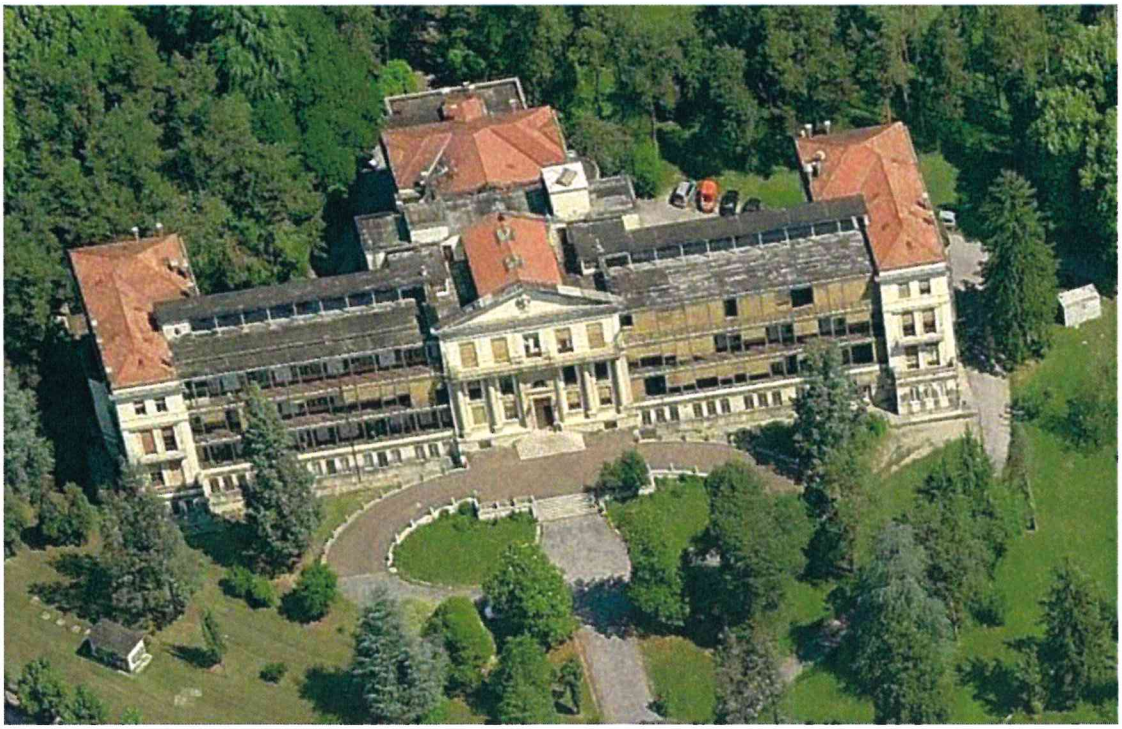
[17] Inserire eventuali ulteriori informazioni o precisazioni di natura giuridica, amministrativa, tecnica riguardanti l'immobile/ complesso immobiliare

Stralcio estratto di mappa catastale

Comune di Gorizia – Sezione di Gorizia – Foglio 23 mappale 5165



PROPOSTA IMMOBILI 2016



DENOMINAZIONE IMMOBILE	EX PNEUMOLOGICO
ENTE PROPRIETARIO	AZIENDA PER L'ASSISTENZA SANITARIA N. 2 "BASSA FRIULANA, ISONTINA"
COMUNE DI LOCALIZZAZIONE	GORIZIA
REGIONE	FRIULI-VENEZIA GIULIA

ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	**EX PNEUMOLOGICO**
INDIRIZZO:	VIA VITTORIO VENETO, 155
COMUNE:	GORIZIA
CODICE CATASTALE[1]:	E098
REGIONE:	FRIULI-VENEZIA GIULIA
COORDINATE IMMOBILE[2]:	Latitudine 45°56'08.5" NORD
	Longitudine 13°37'55.1" EST
ENTE PROPRIETARIO:	**AZIENDA PER L'ASSISTENZA SANITARIA N. 2 "BASSA FRIULANA, ISONTINA"**

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	EDIFICIO CON AREA ANNESSA
STATO DI CONSERVAZIONE:	MEDIOCRE
SUPERFICIE FONDIARIA[3]:	MQ 34.329
SUPERFICIE SCOPERTA[4]:	MQ 31.513
SUPERFICIE COPERTA[5]:	MQ 2.816
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.)[6]:	MQ 9.099
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.)[7]:	MQ 412
VALORE STIMATO[8]:	€ 5.934.323
FONTE STIMA E ANNO[9]:	VALORE CATASTALE 2015

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE PREVALENTE DA P.R.G.:	DIREZIONALE
PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	NON IN CORSO, MA NECESSARIO
STATO DI OCCUPAZIONE:	OCCUPATO

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT:	Scegliere un elemento.
DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO:	DA ACQUISIRE
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:	Scegliere un elemento.
DELIBERA DI INSERIMENTO NEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE O DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA:	ACQUISITA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA[10]

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO[11]

Ristrutturazione

INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE, SOCIALE[12]

L'immobile è inquadrato dal P.R.G.C. in "Area per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard"

IPOTESI DI SVILUPPO POTENZIALE[13]

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	NOTE
RESIDENZIALE		Fare clic qui per immettere testo.
TURISTICO RICETTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
PRODUTTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
DIREZIONALE		Fare clic qui per immettere testo.
COMMERCIALE		Fare clic qui per immettere testo.
TOTALE	100%	

SOGGETTI COINVOLTI[14]

Regione Friuli-Venezia Giulia e Comune di Gorizia

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE[15]

La zona è servita da mezzi pubblici, è vicino all'università di Trieste ed alla zona commerciale

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO[16]

Lo svincolo autostradale è a circa km. 1, la stazione ferroviaria è a circa 2 km.

NOTE AGGIUNTIVE SULL'IMMOBILE[17]

L'immobile era il vecchio pneumologico di Gorizia, che verrà dismesso entro la fine dell'anno, ed attualmente inserito nella zona "Area per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard"
Il valore dell'immobile è stato calcolato prendendo la rendita catastale rivalutata del 5%.

INDICAZIONI PER LA COMPILAZIONE

[1] Inserire il codice catastale alfanumerico di 4 caratteri del comune di ubicazione dell'immobile/complesso immobiliare

[2] Inserire le coordinate Latitudine e Longitudine, prelevate da Google Earth/Maps, nel formato Gradi, Minuti, Secondi, di un punto baricentrico o interno al perimetro dell'immobile (esempio: Latitudine 41°54'15.7 " NORD Longitudine 12°29'30.2" EST)

[3] Area del lotto ove sorge l'edificio/complesso immobiliare compresa la superficie scoperta (se trattasi di sola porzione di edificio, inserire "0")

[4] Corrisponde alla superficie fondiaria dedotta la superficie di sedime (nel caso del solo edificio equivale a zero, in quanto la superficie fondiaria e di sedime coincidono)

[5] Corrisponde alla superficie di sedime, escluse le aree scoperte (esempio cortile interno) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali

[6] Inserire il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Fuori Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

[7] Inserire, se esistente, il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Entro Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

[8] Inserire il valore in euro arrotondato all'unità per difetto

[9] Specificare la provenienza della valutazione (valore di bilancio, mercato immobiliare, stima OMI, ecc.) e anno di riferimento

[10] Inserire nel riquadro maggiore la mappa/ortofoto di inquadramento in scala 1:5000 o 1:10000 prelevata da Google Earth/Maps, perimetrando o contrassegnando l'immobile/complesso immobiliare in oggetto. Inserire in ciascuno dei due restanti riquadri una foto significativa dell'immobile/complesso immobiliare

[11] Descrivere la proposta di valorizzazione, con indicazione degli interventi, delle azioni, degli strumenti , e delle modalità di attuazione cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo locale.

[12] Segnalare l'iniziativa di riqualificazione che interessa l'immobile/complesso immobiliare in oggetto nonché, eventualmente, le modalità con le quali tale immobile può essere inserito in detta iniziativa

[13] Selezionare la percentuale delle destinazioni d'uso previste, se definite (la somma delle percentuali deve essere uguale a 100%)

[14] Indicare tutti i soggetti pubblici e privati che partecipano e/o che sono chiamati a partecipare, nei differenti ruoli, alla Proposta (enti locali, enti pubblici, privati, società, portatori di interessi/fabbisogni, gestori, soggetti che rilasciano nulla osta e autorizzazioni, ecc.)

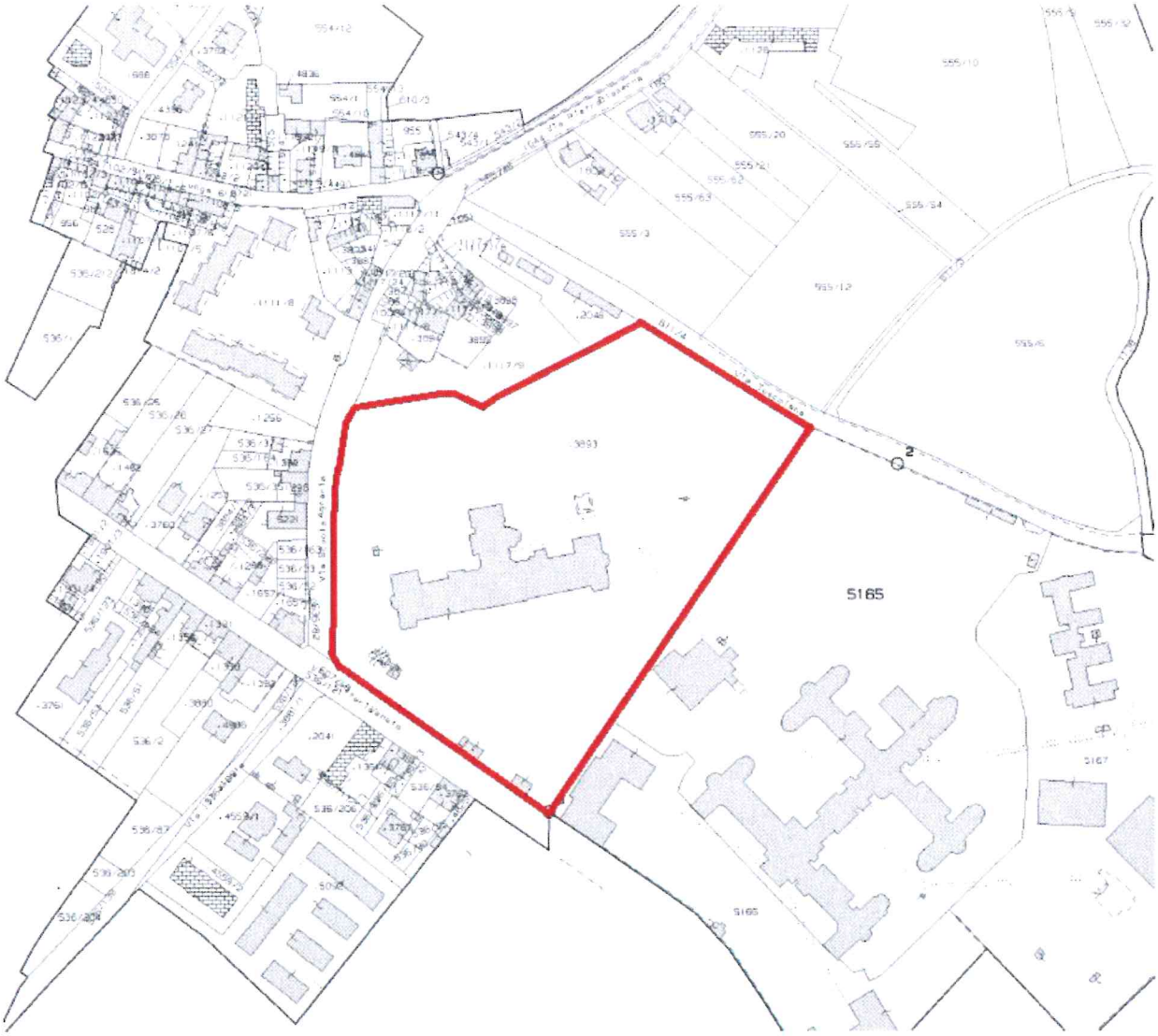
[15] Descrivere gli elementi significativi del contesto urbano di riferimento, quali ad esempio: servizi pubblici, attività private e sistemi di trasporto locale

[16] Indicare l'eventuale presenza di infrastrutture (svincolo stradale/autostradale, stazione ferroviaria, porto, aeroporto, ecc.) e loro distanza dall'immobile/complesso immobiliare

[17] Inserire eventuali ulteriori informazioni o precisazioni di natura giuridica, amministrativa, tecnica riguardanti l'immobile/ complesso immobiliare

Stralcio estratto di mappa catastale

Comune di Gorizia – Sezione di Gorizia – Foglio 23 mappale .3893



Affidamento ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. a) del D.lgs. 50/2016 del servizio di completamento e acquisizione documenti, diagnostica e conformità catastale, tavolare, edilizia ed urbanistica (c.d. due diligence) di n. 2 asset immobiliari ubicati nel Comune di Gorizia, finalizzato alla loro valorizzazione e dismissione, tramite operazioni di finanza immobiliare mediante la costituzione di specifici fondi immobiliari o l'alienazione e/o apporto a fondi istituiti ex art.33 D.L. n.98/2011 (sistema integrato di Fondi INVIMIT).

ALLEGATO 02

CHECK LIST

DOCUMENTI

- Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro atto di provenienza);
- Visure ipotecarie;
- Diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi;
- Visure aggiornate catastali storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati;
- Estratto tavolare completo rilasciato dall'ufficio tavolare competente; piano in atti sub. G.N. descrittivi del bene; documentazione in atti sub. G.N. comprovante la proprietà del bene; eventuale documentazione in atti sub. G.N. comprovante iscrizioni.
- Elaborato planimetrico catastale (dimostrazione grafica subalterni e elenco subalterni);
- Estratto di mappa catastale aggiornato;
- Rappresentazione del perimetro del compendio (con linea di colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato;
- Planimetrie catastali (timbrate) dei vari livelli dell'immobile con evidenza dei subalterni di riferimento;
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004;
- Declaratoria di vincolo di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;
- Autorizzazione all'alienazione ai sensi degli artt. 55, 56, del D. Lgs. n. 42/2004 emessa dal MiBACT;
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità);
- Provvedimento autorizzativo ai fini dell'alienazione dell'immobile emesso dagli Enti proprietari – Enti Pubblici e Territoriali – secondo le disposizioni di legge;
- Documentazione fotografica di insieme e di dettaglio di ogni singolo fabbricato con l'individuazione in planimetria e la numerazione dei punti di scatto con coni ottici.