



**Oggetto: Procedura ad evidenza pubblica di alienazione ai sensi dell'art. 2 L.R. 14/1997 e dell'art. 3 R.D. 244/1923 delle aree e volumetrie edificatorie di proprietà dell'ASST della Brianza in attuazione dell'Accordo di Programma e relativo Programma Integrato di Interventi (PII) denominato "Ambito Vimercate Vecchio Ospedale" - presa d'atto dell'esito della seconda asta pubblica.**

Ufficio Proponente: **S.C. Affari Generali e Legali**

Istruttore della pratica: **Mattia Longoni**

Responsabile del procedimento: **Mattia Longoni**

Dirigente dell'Ufficio Proponente: **Mattia Longoni**

**La delibera comporta impegno di spesa:** **No**

**Modalità di Pubblicazione:** **INTEGRALE**

**Proposta N° 397 del 15-04-2025**

con valore di attestazione di regolarità amministrativa ai sensi del D.Lgs. n.123/2011, conservata agli atti del presente procedimento.

**Attestazione di regolarità economico-contabile**

Dirigente della S.C. Bilancio, Programmazione  
Finanziaria e Contabilità:

**verifica di regolarità economica non prevista**

**Attestazione di regolarità dell'iter istruttorio**

Dirigente della S.C. Affari Generali e Legali: **Mattia Longoni**

**Il presente atto è stato firmato dal Direttore Generale, acquisiti i seguenti pareri:**

Direttore Amministrativo **Ivan Alessandro Mazzoleni**

Direttore Sanitario **Michele Sofia**

Direttore Sociosanitario **Antonino Zagari**



**Oggetto:** Procedura ad evidenza pubblica di alienazione ai sensi dell'art. 2 L.R. 14/1997 e dell'art. 3 R.D. 244/1923 delle aree e volumetrie edificatorie di proprietà dell'ASST della Brianza in attuazione dell'Accordo di Programma e relativo Programma Integrato di Interventi (PII) denominato "Ambito Vimercate Vecchio Ospedale" - presa d'atto dell'esito della seconda asta pubblica.

## **IL DIRETTORE GENERALE**

### **Su proposta del DIRETTORE della S.C. Affari Generali e Legali**

**RICHIAMATA** la deliberazione aziendale n. 1 del 14 gennaio 2021, di presa d'atto della D.G.R. n. XI/3952 del 30 novembre 2020, avente ad oggetto *"Determinazioni in ordine all'attuazione dell'art. 19 della Legge Regionale 30 dicembre 2019 n. 23"*, di costituzione dall'1 gennaio 2021 dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) della Brianza, nonché di presa d'atto dei Decreti della D.G. Welfare nn. 16667 e 16668 del 31 dicembre 2020, di assegnazione all'ASST della Brianza del personale, dei beni immobili, mobili e mobili registrati;

#### **PREMESSO** che:

- Regione Lombardia con l'allora Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate (successivamente ASST Vimercate ed oggi ASST Brianza) e il Comune di Vimercate hanno sottoscritto, in data 9.04.2009, un Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area del vecchio Ospedale di Vimercate ed altre aree limitrofe, nonché relativo Protocollo d'Intesa a corollario dell'Accordo di Programma;
- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5545 del 4 giugno 2009, è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 6, comma 8, della L.R. 14 marzo 2003 n. 2, l'Accordo di Programma sopra citato;

**DATO ATTO** che, in esito all'articolato iter tecnico-amministrativo che ha visto collaborare per oltre un decennio le amministrazioni pubbliche e gli operatori privati coinvolti nel suddetto Accordo di programma, al fine di giungere ad una definizione della progettualità volta alla richiamata riqualificazione ambientale e urbanistica mediante lo sviluppo di un Programma Integrato di Intervento (PII), il Comune di Vimercate, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27.05.2020, avente ad oggetto *"Ambito Vimercate vecchio ospedale - norma speciale. Presentazione del progetto urbanistico complessivo unitario propedeutico alla futura presentazione di P.I.I. disgiunti - Approvazione e contestuale autorizzazione al Sindaco alla sottoscrizione dell'Atto Integrativo all'Accordo di Programma comportante variante urbanistica"*, ha approvato il Progetto Urbanistico Unitario, presentato agli Operatori pubblici e privati in data 30.01.2020;

**ATTESO** che il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, riunitosi in data 18.02.2021, ha successivamente approvato l'Ipotesi di Atto Integrativo all'Accordo di Programma finalizzato alla valorizzazione urbanistica delle aree dell'ex Ospedale di Vimercate e aree limitrofe, comportante altresì effetti di variante urbanistica al PGT del Comune di Vimercate;

**CONSIDERATO** che:

- i legali rappresentanti di Regione Lombardia, Comune di Vimercate e ASST Brianza hanno sottoscritto, in data 5.03.2021, l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma finalizzato alla Valorizzazione urbanistica delle aree dell'ex Ospedale di Vimercate e aree limitrofe;
- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 736 del 6.04.2021, Regione Lombardia ha definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18.08.2020 n. 267 e dell'art. 6 comma 8 della L.R. 14.03.2003 n. 2, il predetto Atto Integrativo all'Accordo di Programma;
- a seguito dell'esecutività dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, i progettisti incaricati dai proprietari delle aree hanno predisposto il Progetto relativo al Programma Integrato di Intervento (PII), elaborato in conformità a quanto previsto nel sopracitato Atto Integrativo e alle indicazioni tecniche formulate dal Comune di Vimercate;

**DATO ATTO** del successivo completarsi della procedura di approvazione definitiva del PII da parte dell'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta n. 241 del 30.11.2022, in esito all'attività svolta relativa alle fasi di prima approvazione, di verifica di non assoggettabilità alla procedura di Verifica di Impatto Ambientale (VIA), di pubblicazione ed acquisizione di osservazioni, di conseguenti valutazioni e di approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica;

**PRESO ATTO** che la fase di esecuzione del PII prevedeva la stipula definitiva della predetta Convenzione Urbanistica, tra Operatori e Amministrazione Comunale, con le formalità notarili, entro il termine di un anno dall'approvazione definitiva del PII, ovvero entro il 30.11.2023, con contestuale redistribuzione in via perequativa delle aree rispetto alle volumetrie edificatorie riconosciute, come previsto nel testo di Convenzione, con le prodromiche operazioni tecniche di frazionamento, quindi la prosecuzione delle operazioni con la vendita da parte di questa ASST delle aree di proprietà e della volumetria alla stessa riconosciuta;

**RILEVATO** che dette attività in ambito tecnico e giuridico-amministrativa, rivestendo carattere di particolare specificità, risultavano tali da richiedere competenze altamente qualificate e specialistiche, con riferimento ad esempio alla verifica del Piano di Fattibilità Economico-finanziaria (PFE) dell'operazione nel suo complesso, alla verifica della correttezza e appropriatezza degli atti relativi alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, all'impostazione degli atti relativi alle anzidette procedure di alienazione, con le propedeutiche fasi di analisi di mercato e di valutazione strategica in ordine alla definizione dei criteri di impostazione dei lotti e delle condizioni di vendita, ai fini del perseguimento del miglior esito a tutela dell'interesse pubblico, sulla scorta di analisi e stime dei parametri di convenienza economica;

**RICHIAMATA** la deliberazione aziendale n. 1067 del 29.12.2022, con cui questa Azienda, non avendo al suo interno figure professionali con le descritte competenze specifiche e con esperienza nell'ambito settoriale della riqualificazione delle aree dismesse ai fini dell'attuazione di progetti di rigenerazione urbanistica, in esito ad esperita procedura conferiva il predetto incarico, ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D. Lgs. 50/2016, alla società Arexpo Spa, con sede legale in Milano, Via Belgioioso n. 117, quale soggetto maggiormente qualificato e a prevalente proprietà pubblica (società a controllo pubblico partecipata da Regione Lombardia, istituita con D.G.R. n. IX/1789 del 31.05.2011), mediante sottoscrizione di apposito Accordo Quadro ai sensi dell'art. 23-bis della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12, nonché degli ulteriori opportuni accordi attuativi;



**PRESO ATTO** che, con il supporto consulenziale di Arexpo, documentato nei vari Report di attuazione e validazione delle attività previste dai predetti accordi, conservati in atti, si è giunti alla sottoscrizione, in data 28.07.2023, presso il Comune di Vimercate, alla presenza dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vimercate, dei legali rappresentanti degli Operatori Privati e di questa ASST quale operatore pubblico coinvolto nell'attuazione del PII, oltre che dei Notai, congiuntamente incaricati, Dr. C. Sironi e Dott. J. Carbonell, con studio associato in Vimercate, dei seguenti atti notarili:

- Convenzione Urbanistica Ambito di Trasformazione "Vimercate Vecchio Ospedale" Comparti n. 1 – n. 2A – n. 2B: Repertorio n. 75324 Raccolta n. 36102;
- Cessione di aree per perequazione a seguito della Convenzione Urbanistica – Ambito di Trasformazione "Vimercate Vecchio Ospedale" Comparti n. 1 – n. 2A – n. 2B e Accordi tra gli Operatori: Repertorio n. 75325 Raccolta n. 36103;

**ACCERTATO** che, nel frattempo, con nota del 14.07.2023, prot. n. 30157, sono state avviate le dovute procedure con gli Enti preposti, Arpa, Comune di Vimercate, Provincia di Monza e Brianza e Regione Lombardia, di notifica dello stato dei luoghi in esito alle attività di analisi ambientali svolte, ai sensi della D.G.R. 27.06.2006, mod. A3, a cui ha fatto seguito l'invio, con nota del 27.10.2023, prot. n. 43231, del Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/2006, e per la cui valutazione è stata convocata dal Comune di Vimercate relativa Conferenza dei Servizi, in modalità asincrona, esitata infine con l'approvazione del Piano di Caratterizzazione presentato da questa Azienda, integrato con le indicazioni rese dagli enti;

**CONSIDERATA** la fase successiva alla richiamata sottoscrizione della Convenzione, di attuazione del PII, che prevede per questa ASST l'avvio e lo svolgimento della procedura di alienazione delle proprie aree e della volumetria edificatoria assegnata, per il cui svolgimento con deliberazione n. 1021 del 19.10.2023 è stato approvato apposito Accordo attuativo proposto da Arexpo, in prosecuzione della collaborazione di cui al citato Accordo Quadro, avente ad oggetto il supporto per la programmazione e l'esperimento delle attività relative alla predisposizione degli atti dell'anzidetta fase di alienazione e ad essa conseguenti;

**DATO ATTO** che dell'avvio di detta fase di vendita, con nota prot. n. 49135 del 12.12.2023, si è svolta preventiva comunicazione alla Direzione Generale Welfare, ai sensi di quanto disposto dalla D.G.R. n. XI/4335 del 26.10.2012;

**VERIFICATA** la congruità della proposta definitiva di "*Bando di Asta Pubblica*" ai sensi dell'art. 2 punto 1 della L.R. 19.05.1997 n. 14 e ss. mm. e ii. e dell'art. 3 del Regio Decreto n. 2440 del 18.11.1923 e ss. mm. e ii., pervenuta da Arexpo Spa con nota del 12.12.2023, con i relativi documenti allegati, definiti in esito ad analisi dalla stessa svolte e ad articolata istruttoria, tutta agli atti del procedimento, condivisa con gli uffici interessati e con la Direzione aziendale;

**ATTESO** che, con deliberazione n. 1055 del 20.12.2023, è stata quindi indetta procedura ad evidenza pubblica di alienazione, ai sensi dell'art. 2 punto 1 della L.R. 19.05.1997 n. 14 e ss. mm. e ii. e dell'art. 3 del Regio Decreto n. 2440 del 18.11.1923 e ss. mm. e ii., delle aree e volumetrie di proprietà di questa ASST in attuazione dell'Accordo di Programma e del relativo Programma Integrato di Intervento denominato "*Ambito Vimercate Vecchio Ospedale di Vimercate*", anzi richiamati, a lotto unico, con il metodo delle offerte segrete a rialzo da confrontarsi col prezzo base



indicato nel bando di gara, con aggiudicazione ad unico incanto, a favore dell'offerta più vantaggiosa ai sensi dell'art. 73 lettera c) del Regio Decreto n. 827 del 23.05.1924, recante *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato"*, secondo il *"Bando di asta Pubblica"* allegato al richiamato provvedimento deliberativo n. 1055 del 20.12.2023;

**PRESO ATTO** che si è proceduto dando divulgazione degli atti e dei contenuti della procedura, attraverso pubblicazione del suddetto *"Bando di Asta Pubblica"*, per un periodo non inferiore a 90 giorni (scadenza per la presentazione delle offerte fissata per il giorno 29 marzo 2024 ore 12.00), su piattaforma telematica regionale Sintel, nonché presso i siti web istituzionali di questa ASST e del Comune di Vimercate, oltre che con estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), Sezione Speciale Contratti Pubblici n. 148 del 27.12.2023;

**CONSIDERATO** che, a seguito delle anzidette pubblicazioni, nelle more del termine per la presentazione delle offerte, si sono tenuti presso la Direzione dell'ASST due incontri pubblici a carattere informativo, rivolti ad eventuali operatori interessati all'acquisto, precisamente in date 18 gennaio e 12 marzo, di cui si è data evidenza, oltre che sul bando medesimo per il primo, anche sul sito web istituzionale per entrambi, a seguito dei quali è emersa l'opportunità di disporre, in ragione della complessità dell'operazione immobiliare e delle sottese valutazioni di carattere tecnico ed economico necessarie ai fini del determinarsi di un interesse alla partecipazione, una proroga di 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte, ovvero con nuova scadenza da fissarsi per il giorno 13 maggio 2024, ore 12.00 (a fronte della scadenza indicata nell'avviso per il giorno 29 marzo 2024, ore 12.00);

**DATO ATTO** che, con deliberazione aziendale n. 292 del 27.03.2024, si è disposta la proroga di 45 giorni del termine fissato per la presentazione delle offerte per la partecipazione alla procedura di alienazione indetta con deliberazione n. 1055 del 20.12.2023, delle aree e volumetrie di proprietà di questa ASST in attuazione dell'Accordo di Programma e del relativo Programma Integrato di Intervento denominato *"Ambito Vimercate Vecchio Ospedale di Vimercate"*, stabilendo quindi la nuova scadenza per il giorno 13 maggio 2024, ore 12.00, ferme restando tutte le altre condizioni previste dal bando medesimo, dandone pubblicazione con le medesime forme ovvero su piattaforma telematica regionale Sintel, sulla Sezione Speciale della GURI e sui siti web istituzionali di questa ASST e del Comune di Vimercate;

**CONSIDERATO** che:

- nonostante l'ampia evidenza pubblica garantita alla procedura mediante le pubblicazioni svolte sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sui siti web istituzionali delle pubbliche amministrazioni coinvolte e mediante gli inviti inoltrati alle Associazioni di categoria dei costruttori e operatori immobiliari, nonché mediante i pubblici incontri tenutisi ai fini divulgativi, la procedura di alienazione indetta con la richiamata deliberazione n. 1055 del 20.12.2023 ed espletata mediante piattaforma telematica Sintel, si è conclusa in assenza di offerte d'acquisto, come documentato dal report di esito di procedura deserta generato dal richiamato sistema regionale Sintel in data 13.05.2024;
- in occasione degli incontri pubblici organizzati presso la Direzione aziendale nelle date del 18 gennaio e 12 marzo 2024, nonché dei successivi incontri richiesti dall'Amministrazione Comunale anche con la presenza dell'Operatore del PII proprietario dell'Ambito denominato ex Cava Cantù, si è rilevata, tra le possibili principali criticità per la formulazione di offerte da parte degli operatori





del settore, un'oggettiva difficoltà nell'assunzione di un considerevole investimento iniziale, da aggiungersi al pagamento del prezzo di acquisto, in un momento anteriore rispetto alla fase successiva di sviluppo del PII con la sua parte di edilizia residenziale ed il conseguente realizzo economico, dettato in prevalenza dalla realizzazione del PRESST da cedere all'ASST, previsto come prima opera da eseguire a carico dell'acquirente una volta bonificata l'area e demoliti i fabbricati esistenti;

**ATTESO**, al riguardo, che:

- nel più ampio contesto di attuazione della riforma sociosanitaria lombarda, avviata in applicazione della frattanto intervenuta Legge Regionale n. 23 dell'11.08.2015 (Evoluzione del sistema sociosanitario lombardo) e delle sue ss. mm. e ii, quello che veniva definito e descritto come Presidio Socio Sanitario Territoriale (PRESST) e previsto dal PII e dalla sua Convenzione Urbanistica, è stato sostanzialmente sostituito dalle Case di Comunità, quali nuove articolazioni territoriali, protagoniste, assieme agli Ospedali di Comunità, dell'attuale sviluppo della rete d'assistenza sociosanitaria, istituite con Legge Regionale n. 22 del 14.12.2021;
- lo sviluppo di detta nuova configurazione dei presidi sanitari territoriali mediante la realizzazione delle Case di Comunità, costituisce una delle principali missioni previste dal D.M. 23.05.2022 n. 77, oggetto di finanziamento con fondi PNRR (Missione 6), la cui realizzazione e messa in funzione rientra in un definito cronoprogramma regionale, per cui nello specifico per questa ASST è previsto entro il 2026 l'avvio di n. 16 Case di Comunità (oltre a n. 3 Ospedali di Comunità), delle quali la maggior parte è già stata realizzata, compresa una Casa di Comunità nel territorio del Comune di Vimercate, attiva dal 31.12.2021 presso la struttura di Via Brambilla n. 11, di proprietà di questa Azienda;

**DATO ATTO** che, in considerazione del venir meno dell'interesse dell'ASST all'acquisizione del PRESST in quanto previsione non più attuale rispetto al panorama delineatosi e pocanzi descritto, quindi non più corrispondente all'interesse pubblico così come risultava al momento della definizione della progettualità nel suo complesso e della stesura del testo di Convenzione Urbanistica, con deliberazione n. 919 del 7.10.2024, questa ASST, nel rispetto delle procedure e previo passaggio con i competenti Uffici Regionali, ha dichiarato la propria disponibilità ad esaminare ed accogliere, anche in revisione delle tempistiche dettate dal cronoprogramma di sviluppo del PII, eventuali diverse proposte progettuali in luogo della realizzazione del suddetto PRESST, di pari valore economico così come definito nella Convenzione Urbanistica e nel PEF allegato, ma con possibilità di maggior rispondenza agli attuali fabbisogni in termini di offerta sociosanitaria e quindi all'interesse pubblico;

**CONSIDERATO** che, da quanto emerso dagli incontri avuti nel frattempo con l'Amministrazione Comunale e dalla segreteria tecnica del 3.12.2024 alla presenza di tutti gli enti e operatori coinvolti, è consensualmente emersa la condivisa opportunità di procedere ad una seconda edizione della procedura di alienazione del compendio immobiliare, che nella sua predisposizione tenga conto delle indicazioni rese con la richiamata deliberazione aziendale n. 919 del 7.10.2024, con applicazione della riduzione del 10% del valore attribuito all'immobile dall'Agenzia delle Entrate su cui era stata calcolata la precedente base d'asta, in ragione dell'esito infruttuoso della prima edizione della procedura di alienazione;

**VERIFICATA** la congruità della proposta definitiva di "*Bando di Asta Pubblica*" ai sensi dell'art. 2 punto 1 della L.R. 19.05.1997 n. 14 e ss. mm. e ii. e dell'art. 3 del Regio Decreto n. 2440 del



18.11.1923 e ss. mm. e ii., pervenuta da Arexpo Spa con comunicazione del 24.01.2025, con i relativi documenti allegati, definiti in esito ad analisi dalla stessa svolte e ad articolata istruttoria, tutta gli atti del procedimento, condivisa con gli uffici interessati e con la Direzione aziendale;

**DATO ATTO** che, con deliberazione n. 67 del 31.01.2025, è stata quindi indetta relativa procedura di alienazione mediante approvazione e pubblicazione del suddetto *“Bando di Asta Pubblica”*, a lotto unico, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel bando di gara con aggiudicazione ad unico incanto, a favore dell’offerta più vantaggiosa ai sensi dell’art. 73 lettera c) del Regio Decreto n. 827 del 23.05.1924, recante *“Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato”*;

**CONSIDERATO** che, nonostante l’ampia divulgazione degli atti e dei contenuti della procedura attraverso pubblicazione per un periodo di 45 giorni, su piattaforma telematica regionale Sintel, nonché presso i siti web istituzionali della centrale acquisti ARIA Spa, di questa ASST e del Comune di Vimercate, oltre che con estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), anche il predetto secondo tentativo di alienazione del compendio immobiliare mediante asta pubblica indetta con la richiamata deliberazione n. 67 del 31.01.2025, si è conclusa in assenza di offerte d’acquisto alla scadenza prevista per il giorno 24.03.2025, come documentato dal report di esito di procedura deserta generato dal richiamato sistema regionale Sintel in pari data;

**RITENUTO**, pertanto di prendere atto dell’anzidetto esito della seconda edizione della procedura di alienazione del compendio immobiliare in parola mediante asta pubblica, riservandosi le opportune valutazioni in merito, ed in base ad esse ogni confacente determinazione in ordine alla prosecuzione della procedura;

**DATO ATTO** che dall’adozione della presente deliberazione non discendono ulteriori oneri a carico di questa Azienda;

**VISTA** la proposta n. 397/2025 del Direttore della S.C. Affari Generali e Legali con valore di attestazione di regolarità amministrativa ai sensi del D.Lgs. n. 123/2011, conservata agli atti del presente procedimento;

**ACQUISITI** i pareri del Direttore Amministrativo, Direttore Sanitario e Direttore Socio Sanitario resi per quanto di propria competenza ai sensi dell’art.3 del D.lgs 502/92 s.m.i.;

### **DELIBERA**

Per le motivazioni in premessa indicate:

1) di prendere atto dell’esito della procedura di alienazione indetta con la richiamata deliberazione n. 67 del 31.01.2025 ed espletata mediante piattaforma telematica regionale Sintel, conclusasi in assenza di offerte d’acquisto, come documentato dal Report di esito di procedura deserta generato dal richiamato sistema regionale Sintel alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, ovvero in data 24.03.2025, riservandosi le opportune valutazioni in merito, ed in base ad esse ogni confacente determinazione in ordine alla prosecuzione della procedura;

2) di disporre l’invio, da parte della Struttura Complessa proponente, della presente deliberazione



alle SS.CC. interessate;

3) di dare atto che la presente deliberazione, non soggetta a controllo, è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 17 - comma 6 - della Legge Regionale 30 dicembre 2009, n. 33, come modificato dall'art. 1 comma 1 – lettera w) della Legge Regionale 11 agosto 2015, n. 23, e verrà pubblicata mediante affissione all'Albo dell'Azienda nei modi di legge;

4) di dare atto infine che, ai sensi della Legge n. 241/1990, il responsabile del procedimento nonché Responsabile dell'istruttoria è il Dott. Mattia Longoni, Direttore della S.C. Affari Generali e Legali.

Il Direttore Generale

**Dr. Carlo Alberto Tersalvi**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate