

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ASST Brianza

Descrizione del Compendio Immobiliare Area Ex Ospedale Vimercate – proprietà ASST della Brianza

Incontro informativo del Bando di Alienazione

Premessa

- ASST Brianza è proprietaria di un'area che ospitava il vecchio ospedale di Vimercate che intende dismettere vista l'entrata in funzione del Nuovo ospedale;
- La procedura di vendita riguarda solo le porzioni di proprietà di ASST Brianza;
- A novembre 2022 il Comune di Vimercate ha approvato un PII (Piano integrato di intervento) quale strumento attuativo dello sviluppo del compendio;
- A luglio 2023 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica tra il Comune di Vimercate e gli operatori (soggetti attuatori dello sviluppo), tra cui ASST della Brianza;
- A luglio 2023 è stato sottoscritto un accordo tra ASST della Brianza e gli Operatori Privati aventi titolo all'interno del PII (Devero Costruzioni Spa, Leader Srl) al fine di definire gli impegni delle Parti;
- L'immobile sarà venduto per intero ad eccezione dell'edificio denominato cappellania o chiesa che, da frazionare prima della vendita, è previsto venga ceduto al Comune direttamente da ASST.

- **Data pubblicazione Bando**

27 dicembre 2023

- **Scadenza del Bando**

29 marzo 2024, alle ore 12.00

- **Seduta pubblica apertura offerte**

3 aprile alle ore 12.00

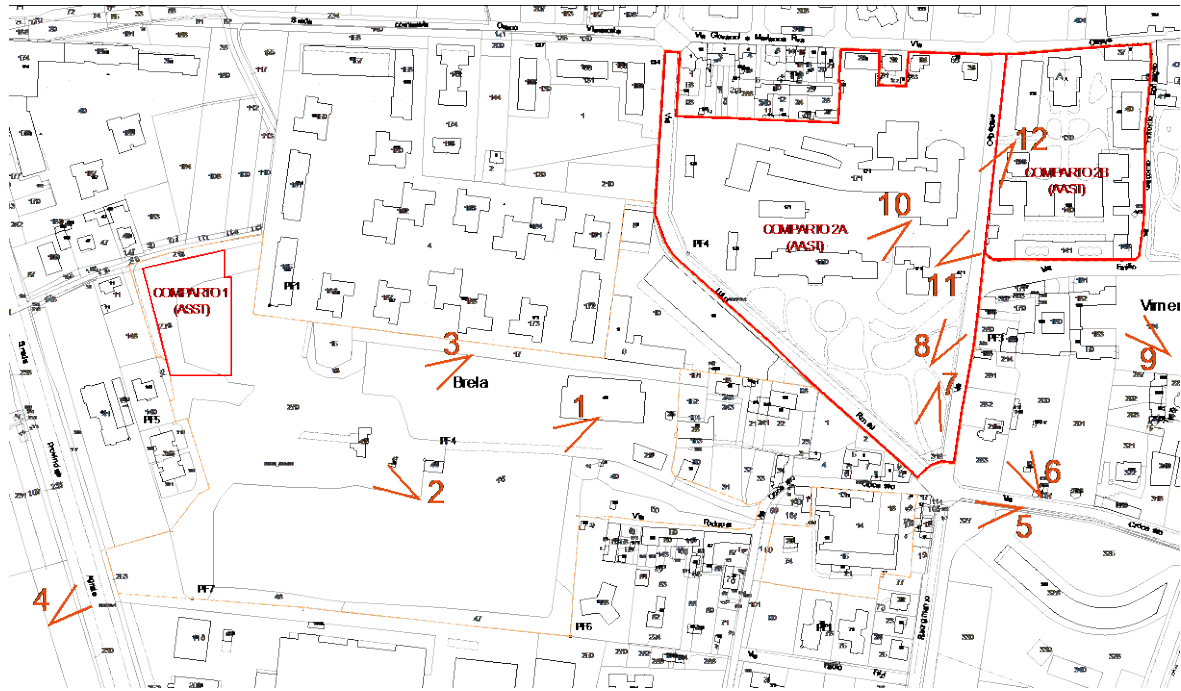
Identificazione del compendio immobile


Inquadramento territoriale del PII

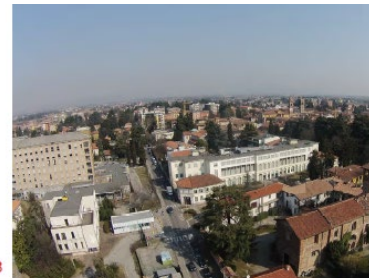
130.000 mq circa ST



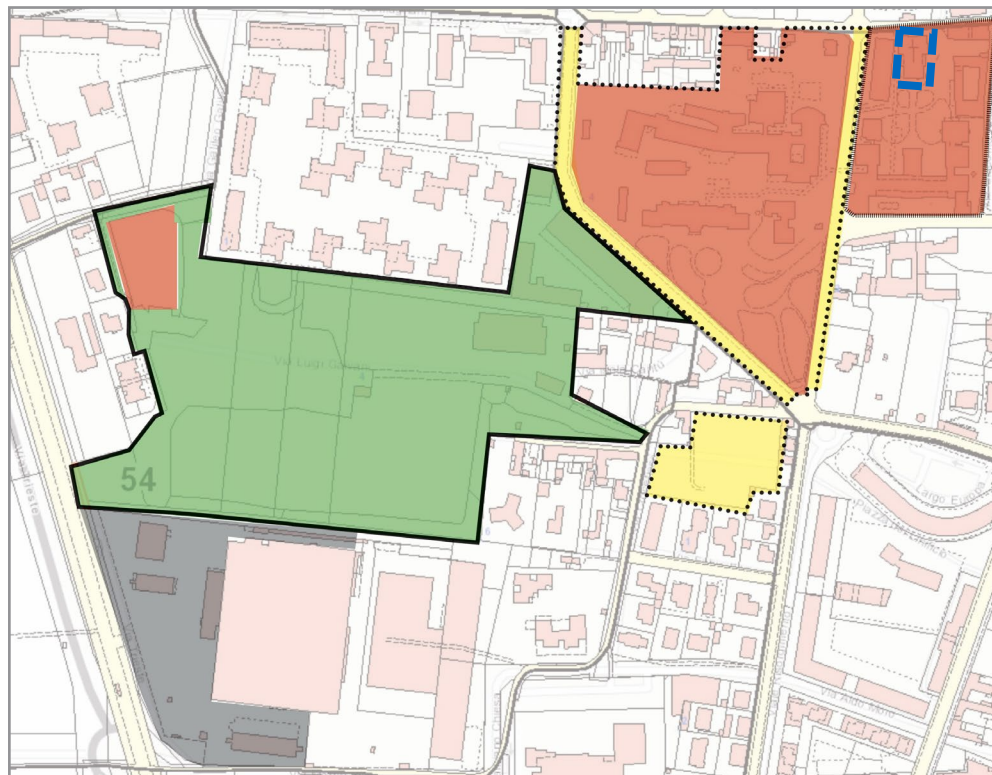
Inquadramento del compendio di ASST



 Aree proprietà ASST



Superfici territoriali del PII



Aree e immobili oggetto di alienazione:

Porzione di proprietà ASST
mq. 53.406,00 (superficie catastale 52.940)

Aree e immobili non oggetto di alienazione incluse nel PII:

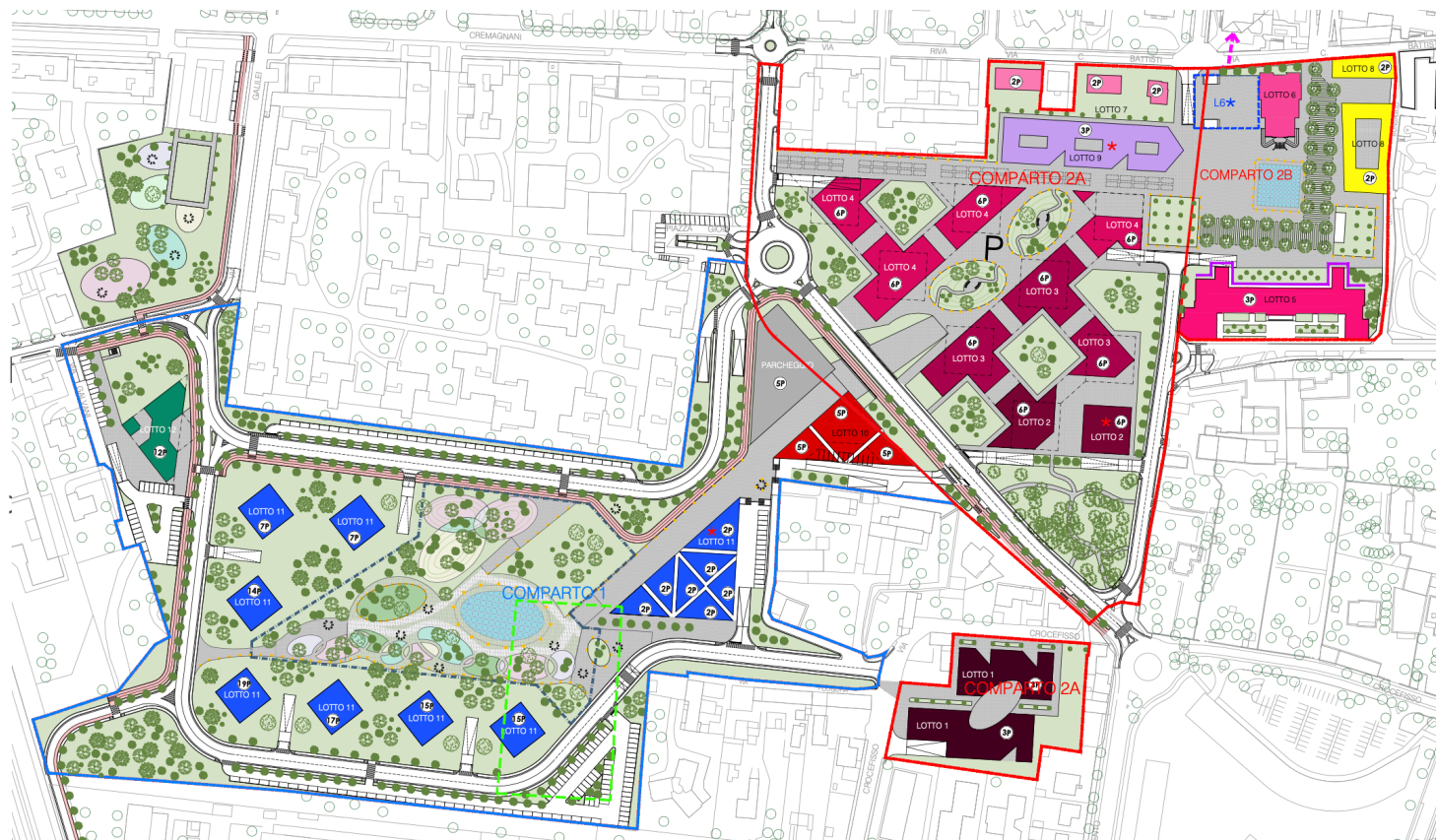
Porzione di proprietà Devero Costruzioni Spa
mq. 66.927,00

Porzione di proprietà Leader
mq. 12.351,00
Di cui 6.804,00 del Comune di Vimercate

 Chiesa di proprietà di ASST – Non oggetto di vendita
sarà ceduta direttamente al Comune (come previsto dalla
Convenzione)

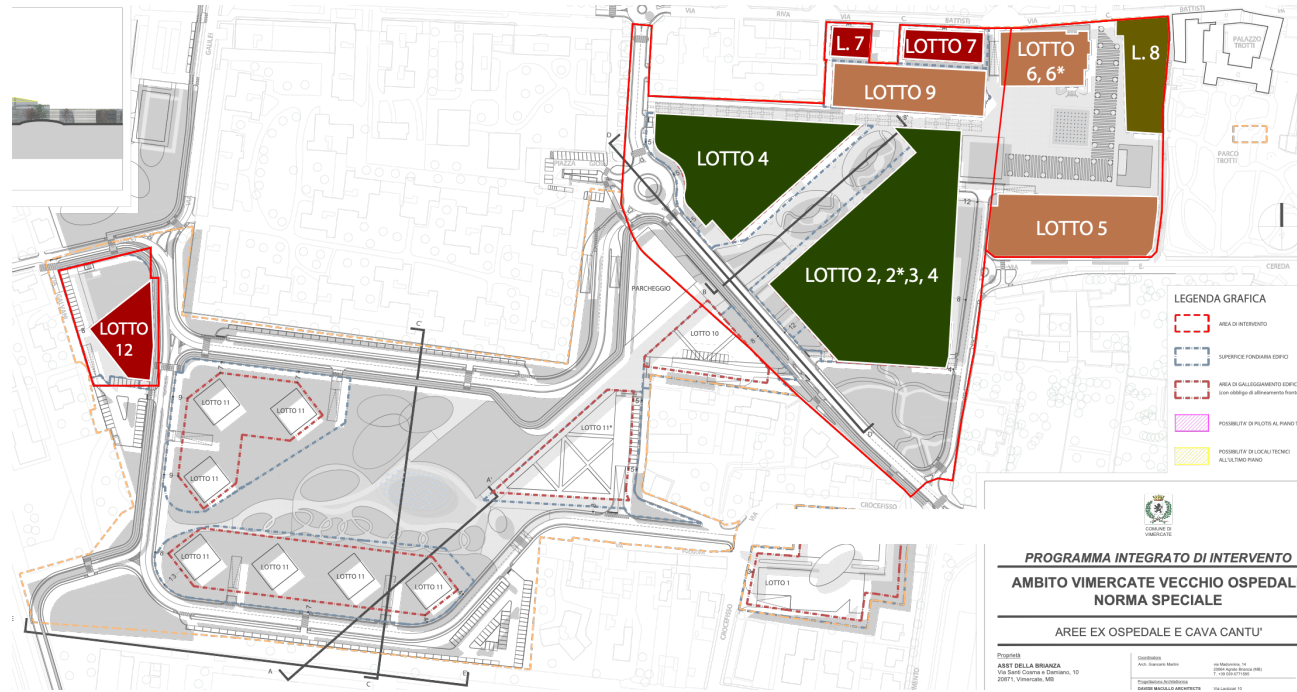
Il Masterplan di Progetto e i parametri del PI

Situazione post sviluppo



- **Approvazione Programma Integrato di Intervento:**
30 Novembre 2022
- **Sottoscrizione Convenzione Urbanistica:**
31 Luglio 2023
- **SLP complessiva:** mq. 91.172,07
- **SLP per destinazioni:**
 - SLP Residenziale: mq. 64.498,78
 - SLP Terziario: mq. 6.279,36
 - SLP Commerciale: mq. 6.387,36
 - SLP Destinazione pubblica: mq. 14.006,58
- **SLP per comparti:**
 - Comparto 1: mq. 41.530,70
 - Comparto 2A: mq. 40.582,80
 - Comparto 2B: mq. 9.058,58

Funzioni previste da PII per il Compendio ASST



- Residenziale
- Funzioni pubbliche
- Terziario + Commerciale
- Residenziale + Terziario + Commerciale
- Aree proprietà ASST

Si specifica che nel PII sono incluse le superfici con destinazioni pubbliche, tra cui:

- 6.200 mq superfici oggetto di cessione (lotto 6, 6*, 9)
- 7.806,58 mq superfici destinate a funzioni pubbliche oggetto di convenzionamento (lotto 2*, lotto 5)

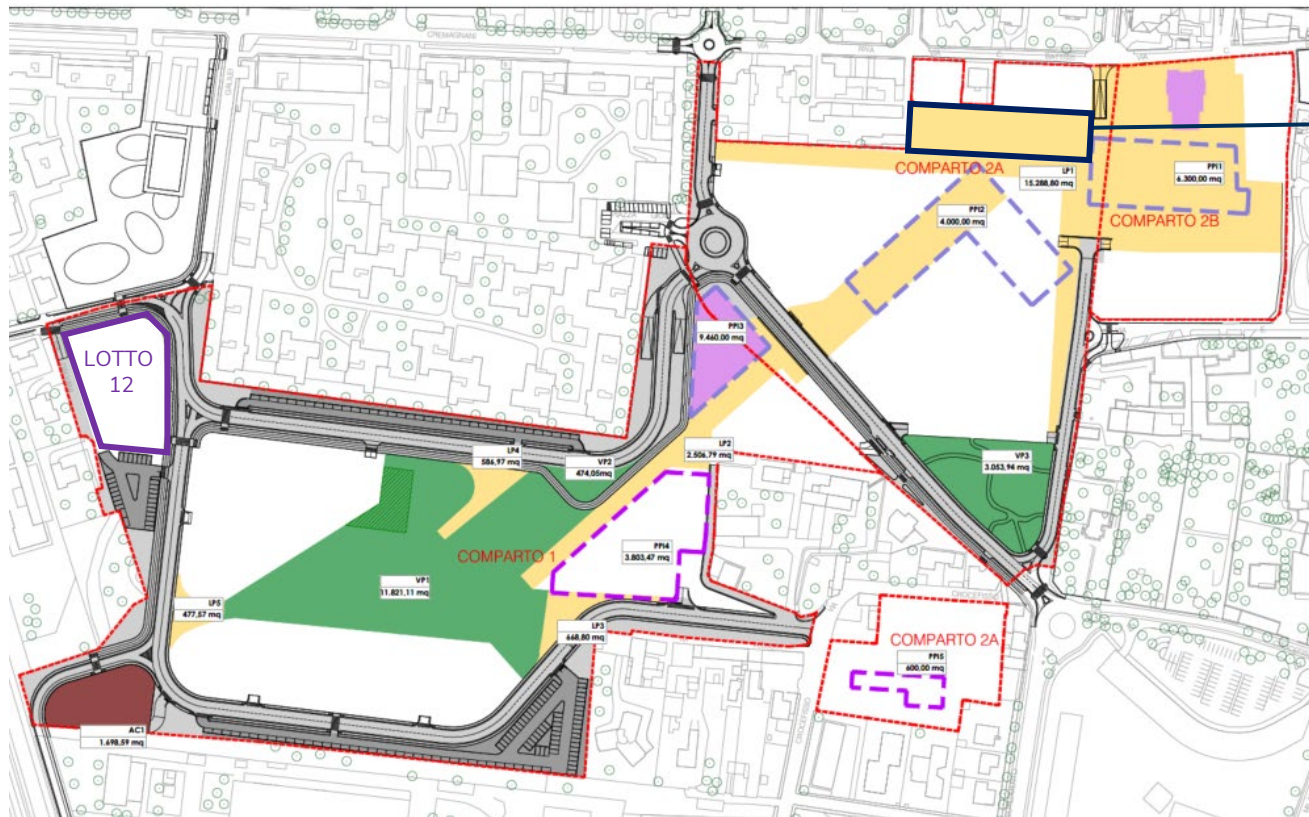
SLP - Destinazioni d'uso Totali (proprietà ASST)

- **Residenziale**
mq. 34.120,93
- **Terziario**
mq. 3.194,85
- **Commerciale**
mq. 3.302,85
- **Funzioni pubbliche**
mq. 14.006,58

Lotto 2, 2*, 3, 4	25.002,52 mq SLP residenziale 2.222,85 mq SLP commerciale 2.222,85 mq SLP terziario 3.000,00 mq SLP funzioni pubbliche
Lotto 5	4.806,58 mq SLP funzioni pubbliche
Lotto 6, 6*	2.200 mq SLP funzioni pubbliche (cessione)
Lotto 7	909,90 mq SLP residenziale
Lotto 8	1.080 mq SLP commerciale 972 mq SLP terziario
Lotto 9	4.000 mq SLP funzioni pubbliche (cessione)
Lotto 12	8208,51 mq SLP residenziale

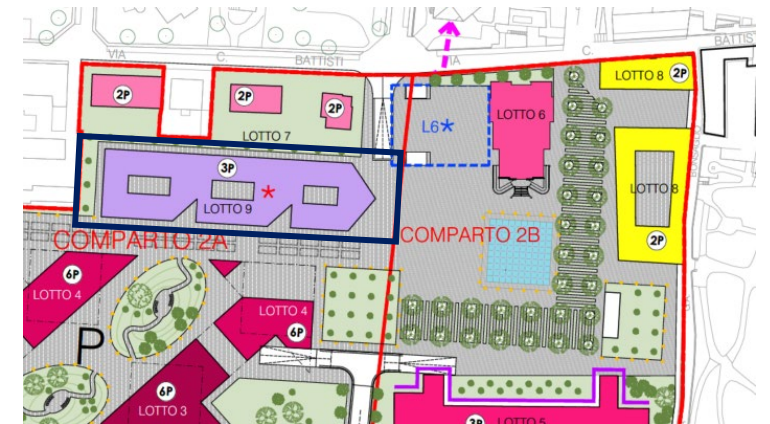
Le opere di urbanizzazione

Nel Comparto 2, per la proprietà di ASST, sono previste in cessione le aree per la viabilità, i percorsi pedonali e le piazze, la chiesa (lotto 6, già esclusa dal compendio immobiliare), il teatro ipogeo, i parcheggi interrati e un'area verde, come da tavola di cui al PII. Il lotto 12, collocato nel comparto 1 e compreso nel compendio, è stato frazionato escludendo le aree in cessione, quindi risulta composto dalla sola superficie fondiaria.



Estratto aree di cessione– Rif. Tav. 2.8

Si segnala inoltre che da convenzione il fabbricato denominato PRESST (identificato come lotto 9 nel PII) da costruirsi come opera di urbanizzazione non è da cedersi al Comune ma da cedersi ad ASST stessa una volta completato, così come descritto nel Bando.



Estratto Planivolumetrico – Rif. Tav. 2.1

Oneri e opere di urbanizzazione

Il valore delle opere di urbanizzazione dell'intero PII (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), sono stimate e definite nella convenzione in complessivi **€ 36.838.571,04**.

ASST si fa carico del **51,96%** degli oneri complessivi di cui sopra per un totale pari a **€ 19.141.321,51** come stabilito dall'accordo* stipulato tra ASST e i «privati» in coerenza con quanto stabilito dal PII (allegato 15):

I «privati» si fanno carico di una quota, per gli oneri, pari a **€ 17.697.249,53**.

Le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere aggiuntive sono regolate dal PII e dalla Convenzione Urbanistica.

* Accordo stipulato nel luglio 2023 tra ASST e gli operatori privati (Devero Costruzioni S.p.A. Leader S.r.l) che definisce, sulla base di quanto previsto dal PII e dalla Convenzione Urbanistica – la **ripartizione tra i soggetti attuatori degli impegni economici e attuativi**.

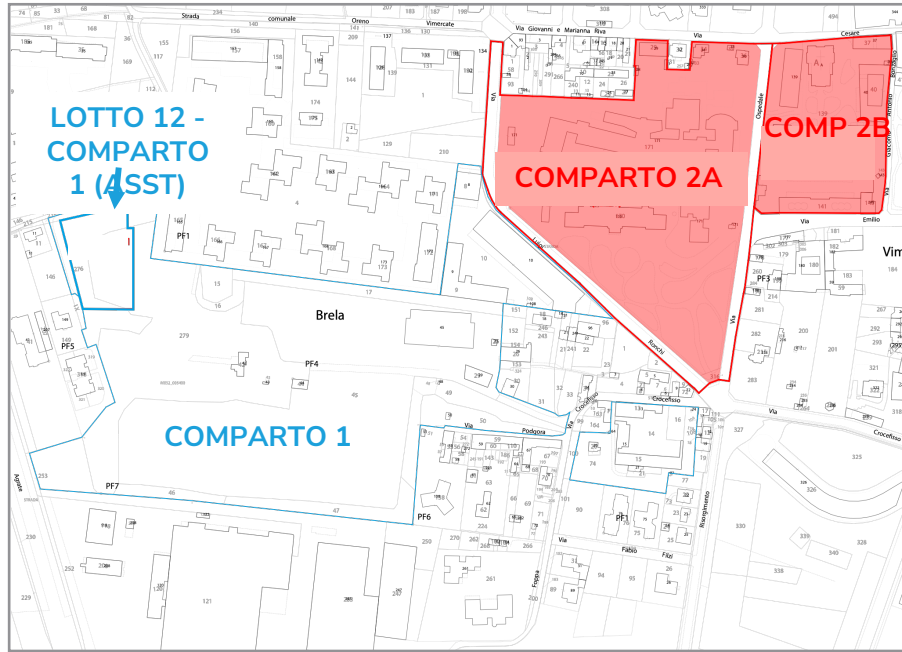
Situazione Ambientale





Situazione Ambientale

- Le aree dell'ex ospedale di proprietà di ASST è stata oggetto di Due Diligence Ambientale con campionamenti in campo al fine di valutare lo stato di fatto dell'area;
- L'esito delle analisi ha evidenziato la presenza di amianto, di fibre artificiali vetrose, di serbatoi interrati, nonché limitati superamenti dei parametri di compatibilità del suolo.
- A ottobre 2023, come da norme vigenti, ASST ha proposto un Piano di Caratterizzazione dei suoli agli Enti, oggi in corso di istruttoria e approvazione.



Situazione ambientale



-  Aree analizzate per stima costi bonifica
-  Area comparto 1 (Proprietà ASST – Lotto 12)
-  Area comparto 1 (Proprietà Devero)
-  Area comparto 2A e 2B (Proprietà ASST)

- Bonifica del comparto 2A
+
Bonifica del comparto 2B
=
Superficie totale: c.a. 55.500 mq
Stima dei costi di bonifica (suolo e amianto)
€ 1.150.000 (stima parametrica)



Le attività di bonifica in questione saranno svolte a cura dell'acquirente delle aree oggetto di alienazione, ma con rimborso dei relativi costi da parte di ASST, come da bando di alienazione.

- **Lotto 12 (oggi ASST – Ex Devero)**

Superficie totale: 3.382 mq
costi di bonifica a carico di Devero (come da accordo del luglio 2023)



Il lotto 12 è stato oggetto di indagini preliminari sul suolo con rimozione di serbatoi che hanno poi portato alla comunicazione della presunta presenza di inquinamento, nonché alla proposta di piano di caratterizzazione approvato ed eseguito in contraddittorio con ARPA

Valore dell'area e pagamenti

Valore dell'area e pagamenti

11.000.000 € 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

ASST si impegna a **rimborsare i costi di messa in sicurezza, bonifica e trattamento ambientale relativi ai soli procedimenti che siano stati conclusi entro il termine di 5 anni** dalla stipula del contratto di compravendita e comunque entro l'importo **massimo del 20% del prezzo di compravendita**.

Il pagamento del prezzo, quale risulterà dall'offerta aggiudicataria, dovrà essere corrisposto secondo le seguenti rate di pagamento:

- (i) acconto al rogito, pari al 20% del prezzo offerto;
- (ii) entro 3 anni dal rogito, pari al 40% del prezzo offerto;
- (iii) entro 5 anni dal rogito, pari al 40% del prezzo offerto, a saldo.

Conclusioni

Tabella di sintesi

53.406 mq

Superficie territoriale del
compendio immobiliare ASST

54.625 mq

Totale SLP destinate al
Compendio immobiliare di ASST

34.120 mq SLP residenziale

**6.496 mq SLP terziario e
commerciale**

**14.806 mq SLPP funzioni
pubbliche**

1.150.000 €
(stima parametrica)

Stima bonifica comparto 2 (da svolgersi
da parte dell'investitore con costi
rimborsati da ASST, come da bando),

la bonifica del lotto 12 (comparto 1) è
a carico del dante causa di ASST

€ 19.141.321,51

Costo opere di urbanizzazione
previste (primaria, secondaria,
aggiuntive, e legate a volume
aggiuntivo) per il compendio ASST
(51,96% del costo totale previsto).

11.000.000 €

Valore a base d'asta del
compendio immobiliare

