Il Consiglio di Amministrazione

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 48 **SEDUTA DEL 15-09-2016**

Presidente: Marco Giachetti

Consiglieri: Carlo Mauro Agliardi
Pasquale Cannatelli
Claudio Cogliati
Marco Di Conza (assente)
Nicolas Gallizzi
Paola Pessina (assente)
Roberto Satolli

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: AREE FABBRICABILI – ALIENAZIONE DI IMMOBILI NEI COMUNI DI ZELO BUON PERSICO (LO), OPERA (MI) E LINAROLO (PV).

Su proposta del Direttore Amministrativo: dott.ssa Francesca Fancelli

L'atto si compone di n.5 pagine di cui n. // pagine di allegati parte integrante

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in base alle linee guida del Direttore Generale.

[Atti n. 1006/2016 – all. 9]

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATI

- la deliberazione consiliare n. 19 del 24 marzo 2016, con la quale è stato conferito mandato a Fondazione Sviluppo Ca' Granda all'approntamento dei necessari atti preliminari, nonché l'esperimento delle procedure di gara finalizzati alla vendita di terreni con destinazione diversa da quella agricola;
- la deliberazione consiliare n. 37 del 25 maggio 2016, con la quale si è preso atto delle manifestazioni di interesse pervenute e si è approvato l'aggiornamento del Piano di Alienazione dei succitati terreni;
- il bando di asta per la vendita di terreni aventi destinazione diversa da quella agricola, pubblicato lo scorso 29 luglio 2016 da Fondazione Sviluppo.

RILEVATO

- che tra le aree fabbricabili oggetto del succitato bando di vendita sono compresi anche i seguenti lotti:
  - **ATSR3** e **ATSR4** ubicati nel comune di Zelo Buon Persico (LO);
  - **AT5 Cuneo Est** ubicato nel comune di Opera (MI);
  - **RES-COMPLETAMENTO** ubicato nel comune di Linarolo (PV).
- che, secondo le previsioni del Documento di Piano dei comuni di Zelo Buon Persico, Opera e Linarolo, l'edificazione delle succitate aree fabbricabili è condizionata alla cessione gratuita alle rispettive Amministrazioni Comunali degli Immobili che, rispettivamente, di seguito si indicano:

  Zelo Buon Persico: fabbricato ex Agenzia di via Marconi identificato nel medesimo comune al Catasto Terreni al foglio 3, mappali 200 e 876 e al Catasto Fabbricati al foglio 3, mappale 200, subb. 1-11-13-14-701-702-703-704-705-706-707-708.

  Opera: terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 7, mappali 45-46-47-557 per complessivi mq. 73.335;

  Linarolo: terreno identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 3, mappali 1785-1052, per complessivi mq. 4.730.
- che i predetti Immobili, di cui è prevista la cessione gratuita ai comuni, non sono ubicati sulle Aree Fabbricabili oggetto della succitata asta e, pertanto, non sono oggetto di vendita.

TENUTO CONTO

- che l'eventuale aggiudicatario delle succitate Aree Fabbricabili non potrà ottenere il Permesso di Costruire senza la proprietà dei predetti Immobili, di cui è richiesta la cessione gratuita alle rispettive Amministrazioni Comunali;
- che essendo le Aree Fabbricabili in discorso parte di tre lotti costituiti da varie aree dal valore complessivo di 3,4 milioni (Zelo Buon Persico), 3,77 milioni (Opera) e 4,595 milioni (Linarolo), già oggetto della manifestazione di interesse del fondo americano Castlelake, risulta elevato il rischio che i tre lotti non vengano comprati, avendo al loro interno Aree Fabbricabili inedificabili
- che, pertanto, è necessario garantire all'eventuale aggiudicatario la possibilità di acquistare i succitati Immobili da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, così da garantire all'aggiudicatario medesimo la concretizzazione delle condizioni necessarie per ottenere il Permesso di Costruire;
- che, con particolare riferimento all'ex Agenzia di Zelo buon Persico, essendo un fabbricato in disuso da anni, oltre che in cattive condizioni conservative, la sua alienazione sarebbe vantaggiosa per la Fondazione IRCCS; peraltro, lo stesso fabbricato è già stato oggetto della verifica di interesse culturale e della relativa autorizzazione alla vendita da parte del Ministero, da cui si desume la storica volontà della Fondazione IRCCS di vendere tale cespite.
- che la situazione sopra rappresentata integra gli estremi della circostanza speciale ed eccezionale che, in base alla normativa vigente, giustifica il ricorso alla trattativa privata per l'alienazione dei tre immobili (**Zelo Buon Persico, Opera, Linarolo**). Ciò, preme ribadirlo, in ragione del concreto e tangibile rischio che la procedura di alienazione dei beni in questione si concluda infruttuosamente, determinando ingenti pregiudizi economici per la Fondazione, sia a causa del mancato introito dei rispettivi prezzi di vendita, sia in ragione delle spese di manutenzione da sostenere per la conservazione dell'ex Agenzia di Zelo.

PRESO ATTO

- che Fondazione Sviluppo ha ricevuto nel frattempo un quesito proprio inerente la tematica sopra esposta, relativamente al lotto di Zelo Buon Persico, di cui ha dato atto al Presidente della Fondazione IRCCS con nota e-mail del 9 agosto 2016;
- che il Presidente, preso atto dell'urgenza e dell'importanza della situazione, al fine di garantire gli interessi della Fondazione IRCCS, tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, ha autorizzato con successiva nota e-mail la Fondazione Sviluppo a pubblicare la seguente risposta al quesito posto: «*La Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore si rende disponibile, in costanza degli strumenti urbanistici attualmente in vigore, a vendere all'aggiudicatario dei predetti ambiti ATSR3 e ATSR4 la proprietà del complesso architettonico e delle pertinenze dell'ex Agenzia di via Marconi, al prezzo fissato mediante*

perizia di un primario istituto di valutazioni immobiliari. Si evidenzia che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, con nota. n. 1015 del 7/4/207, ha dichiarato esclusa l'ex Agenzia dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II titolo I e, con successiva nota n. 1015 del 2971/2007, ne ha autorizzato l'alienazione»;

- che successivamente al primo quesito ne sono pervenuti altri aventi il medesimo contenuto, riguardanti i lotti di Opera-AT5 Cuneo Est e Linarolo-Res.Completamento, oltre alla richiesta che la proprietà sottoscriva un impegno vincolante di vendita dei tre Immobili in discorso all'eventuale aggiudicatario delle rispettive Aree Fabbricabili, o alla relativa Amministrazione Comunale considerato che in alternativa alla cessione è ammessa la monetizzazione dell'onere, al fine di garantire l'investitore rispetto alla concessione del Permesso di Costruire
- che la Direzione generale ha demandato Fondazione Sviluppo Ca' Grande a selezionare un istituto di valutazione per predisporre con urgenza le perizie dei succitati Immobili.

CONSIDERATO:

- che l'alienazione degli Immobili, per i quali i comuni hanno previsto la cessione gratuita per l'attuazione degli ambiti oggetto di gara fanno parte del patrimonio disponibile, non è in contrasto con le finalità statutarie della Fondazione e non ne pregiudica in alcun modo il perseguimento degli scopi;
- che, in caso di aggiudicazione delle succitate Aree Fabbricabili, l'Ente potrà incamerare un ulteriore e significativo maggiore introito non previsto, da destinare alla riqualificazione edilizia e tecnologica dell'ospedale, con particolare riferimento al mutuo attivato per la realizzazione del nuovo Dipartimento di Emergenza/Urgenza, e alla messa in sicurezza dei fabbricati del patrimonio disponibile;

PREVIA VOTAZIONE resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 6 voti favorevoli su n. 6 votanti;

DELIBERA

per le motivazioni richiamate in premessa:

1. di condividere e approvare la scelta del Presidente di IRCCS come sopra illustrata;
2. di approvare l'alienazione, al prezzo di vendita determinato dall'apposita perizia in corso, degli Immobili di seguito indicati:

   Zelo Buon Persico: ex Agenzia dell'Ospedale Maggiore di via Marconi, attualmente di proprietà della Fondazione IRCCS, così catastalmente identificata nel medesimo comune al Catasto

Terreni al foglio 3, mappali 200 e 876 e al Catasto Fabbricati al foglio 3, mappale 200, subb. 1-11-13-14-701-702-703-704-705-706-707-708;

Opera: immobili identificati al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 7, mappali 45-46-47-557 per complessivi mq. 73.335;

Linarolo: immobili identificati al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 3, mappali 1785-1786-1052, per complessivi mq. 4.730.

3. di approvare che i succitati Immobili fanno parte del patrimonio disponibile, che la loro alienazione non è in contrasto con le finalità statutarie della Fondazione e che non ne pregiudica in alcun modo il perseguimento degli scopi;
4. di approvare la destinazione degli eventuali proventi derivanti dalla vendita degli Immobili alla riqualificazione edilizia e tecnologica dell'ospedale, con particolare riferimento al mutuo attivato per la realizzazione del nuovo Dipartimento di Emergenza/Urgenza, e alla messa in sicurezza dei fabbricati del patrimonio disponibile;
5. di autorizzare il ricorso alla trattativa privata solo in caso di aggiudicazone delle Aree Edificabili predette, in favore dell'agguidicatario o della rispettiva Amministrazione Comunale;
6. di demandare il Presidente a chiedere a Regione Lombardia la necessaria autorizzazione, in base a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia n. X/5232 del 31/5/2016;
7. di conferire mandato al Presidente di sottoscrivere un impegno vincolante alla vendita dei tre Immobili in discorso all'eventuale aggiudicatario delle rispettive Aree Fabbricabili, o alla relativa Amministrazione Comunale;
8. di trasmettere copia del presente provvedimento alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda, comunicando eventualmente la necessità di prorgare il termine necessario alla presentazione delle offerte, qualora necessario per ottenere l'autorizzazione regionale senza la quale non è possibile procedere alla sottoscrizione di un impegno vincolante alla vendita.

Il Presidente
Marco Giachetti

Il Segretario
Massimo Aliberti

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
IN DATA 15 SET. 2016 AL N. 48