

SCHEMA
CONTRATTO PRELIMINARE DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE S. ANDREA
AI SENSI DELL'ARTICOLO 53, COMMA 6 DEL D.LGS. N. 163/2006

INDICE

1.	PREMESSE, ALLEGATI, TITOLI E RIFERIMENTI.....	4
2.	OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE	5
2.1	Individuazione del complesso immobiliare S. Andrea	5
2.2.	Accessori e pertinenze	6
2.3.	Impegno preliminare.....	6
3.	COLLEGAMENTO AL CONTRATTO DI APPALTO	6
3.1	Collegamento negoziale	6
3.2	Interdipendenza	6
4.	TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEL S. ANDREA.....	6
4.1	Approvazione del collaudo definitivo	6
4.2	Contratto definitivo.....	7
4.3	Immobili Vincolati	7
5.	CORRISPETTIVO	8
5.1	Corrispettivo in natura del Contratto di Appalto.....	8
5.2	Valore del S. Andrea	8
5.3.	Conguaglio in denaro in caso di esercizio della prelazione ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004	9
5.4	Conguaglio in denaro a favore di ASL in caso di collaudo non favorevole o non completamente favorevole e/o in caso di debiti dell'Appaltatore derivanti dall'Appalto	10
6.	INTERVENTI SUL S. ANDREA	10
7.	GARANZIE SUGLI IMMOBILI, VINCOLI E CONSEGNA	10
7.1.	Garanzia per evizione	10
7.2.	Assenza di altre garanzie	10
8.	DICHIARAZIONI DI ASL	11
8.1	Approvazioni e autorizzazioni.....	11
8.2	Assenza di violazioni.....	11
8.3	Dichiarazioni obbligatorie per legge ai fini della validità del trasferimento della proprietà di beni immobili	12
9.	DICHIARAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO	12
9.1	Approvazioni e autorizzazioni.....	12
9.2	Assenza di violazioni.....	12
10.	ESECUZIONE.....	13
10.1	Data e luogo di stipulazione dell'Atto Pubblico di Trasferimento	13
10.2	Formalità ed adempimenti necessarie per la sottoscrizione dell'Atto Pubblico di Trasferimento	13

10.3	Sopravvivenza degli obblighi successivamente all'Esecuzione	13
10.4	Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni	13
11.	ATTO PUBBLICO RICOGNITIVO	13
11.1	Stipula dell'Atto Pubblico Ricognitivo	13
11.2	Contenuto dell'Atto Pubblico Ricognitivo	14
12.	CONSEGNA DEL S. ANDREA.....	14
12.1	Verifica congiunta dello stato dei luoghi	14
12.2	Consegna del S. Andrea contestualmente all'Atto Pubblico Ricognitivo.....	14
12.3	Facoltà di accesso in attesa del trasferimento della proprietà.....	15
13.	ATTESATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
14.	CESSIONE DEL CONTRATTO	16
15.	COSTI E SPESE	16
16.	TRACCIABILITA'	16
17.	ONERI FISCALI	16
18.	FORO COMPETENTE	17

Elenco Allegati

1. Delibera della Giunta della Regione Liguria in data 18 dicembre 2009 n. 1840
2. Dichiarazione dell'interesse culturale in data 5 dicembre 2013: Immobili Vincolati
3. Verifica di interesse culturale con esito negativo in data 6 dicembre 2013: Immobili Non Vincolati
4. Autorizzazione della Soprintendenza all'alienazione ex art. 56 D.Lgs. 42/2004 in data 7 maggio 2014
5. Planimetrie catastali
6. Certificato di destinazione urbanistica n. 014148 rilasciato in data 27 maggio 2014 rilasciato dal Comune della Spezia
7. Attestati di Prestazione Energetica

TRA

Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino", con sede in Via XXIV Maggio n. 139, La Spezia, Partita Iva 00962520110, in persona del [•], debitamente autorizzato in virtù dei poteri conferiti con [•] in data [•].[•].[•] ("**ASL**" e/o "**Committente**").

- da una parte -

E

[•], con sede in [•], Partita Iva [•], in persona del [•], debitamente autorizzato in virtù dei poteri conferiti con [•] in data [•].[•].[•] (di seguito "**Aggiudicatario**" e, unitamente a ASL, le "**Parti**")

[nota: in caso di aggiudicazione a favore di un raggruppamento il contratto preliminare dovrà essere sottoscritto dall'impresa mandataria in nome e per conto degli operatori economici del raggruppamento].

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

(A) Con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea in data [•] sezione [•] numero [•], Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure – I.R.E. S.p.a., con sede in Genova, Via Peschiera 16 C.F. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Genova 02264880994 ("**IRE**") ha avviato, in nome e per conto di ASL, una procedura ristretta (la "**Procedura Ristretta**") per l'aggiudicazione di appalto misto, avente ad oggetto:

- a) la progettazione esecutiva dei lavori di realizzazione del nuovo ospedale della Spezia, in località Felettino ("**Ospedale**");
- b) lavori di realizzazione dell'Ospedale, completo di tutte le parti edilizie ed impiantistiche;
- c) servizi di gestione dell'edificio e degli impianti meccanici, elettrici e speciali dell'Ospedale, nonché delle aree a verde di pertinenza, dopo la realizzazione, per un periodo di quattro anni, con finale addestramento del personale di ASL destinato a subentrare.

(tale appalto misto, come composto degli oggetti sopra elencati, l' "**Appalto**").

Inoltre, ai fini dell'Appalto, il disciplinare di gara regolante la Procedura Ristretta (il "**Disciplinare di Gara**") prevede obbligatoriamente la cessione della proprietà del complesso immobiliare dell'attuale presidio ospedaliero S. Andrea della Spezia (come meglio individuato nel prosieguo, "**S. Andrea**") in parziale sostituzione del corrispettivo dei lavori di realizzazione dell'Ospedale ai sensi dell'articolo 53, comma 6 e seguenti del D.Lgs. n. 163/2006.

- (B) In data [•], l'operatore economico [•] ha presentato la domanda di partecipazione alla Procedura Ristretta, ed è stato invitato a presentare offerta per l'affidamento dell'Appalto in conformità al Disciplinare di Gara [oppure in caso di raggruppamenti: gli operatori economici [•], [•] e [•] raggruppati nella forma di [•] (il "**Raggruppamento [•]**") (specificare la forma e la composizione del raggruppamento al momento della presentazione della domanda di partecipazione) e sono stati invitati a presentare offerta per l'affidamento dell'Appalto in conformità al disciplinare di gara regolante la Procedura Ristretta].
- (C) L'operatore economico [•] ha [oppure: gli operatori economici del Raggruppamento [•] hanno] condotto un sopralluogo obbligatorio (come previsto dal Disciplinare di Gara) e una autonoma verifica tecnica sul S. Andrea, allo scopo di acquisire le informazioni in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili costituenti tale complesso anche sotto i profili amministrativi, urbanistici, tecnici, di conservazione e legali.
- (D) In data [•] l'operatore economico [•] ha [oppure: gli operatori economici del Raggruppamento [•] hanno] presentato la propria offerta per l'affidamento dell'Appalto, offerta che, in conformità al Disciplinare di Gara,

includeva anche l'acquisizione del S. Andrea in parziale sostituzione del corrispettivo dei lavori di realizzazione dell'Ospedale ai sensi dell'art. 53, comma 6 e seguenti del D.Lgs. 163/2006.

- (E) In particolare, nell'ambito della Procedura Ristretta, l'operatore economico [•] ha [oppure: gli operatori economici del Raggruppamento [•] hanno] offerto per l'acquisizione del S. Andrea un prezzo in rialzo sul valore a base di gara del S. Andrea, valore a base di gara determinato ai sensi dell'art. 112 del DPR 207/2010 in euro 25.704.723,00 (euro venticinquemilionisettecentoquattromilasettecentoventitre,00) .
- (F) Ai fini della formulazione della propria offerta, l'operatore economico [•] ha [oppure: gli operatori economici del Raggruppamento [•] hanno] ritenuto autonomamente le risultanze del sopralluogo obbligatorio e della verifica tecnica di propria piena ed incondizionata soddisfazione al fine di acquisire una completa informazione sugli immobili costituenti il S. Andrea.
- (G) L'offerta presentata dall'operatore economico [•] [oppure: dagli operatori economici del Raggruppamento [•]] è stata giudicata dalla Commissione di gara quella economicamente più vantaggiosa ed è stata disposta l'aggiudicazione provvisoria, successivamente confermata da IRE mediante l'aggiudicazione definitiva dell'Appalto a tale operatore economico [•] [oppure: a tali operatori economici del Raggruppamento [•]].
- (H) Conformemente al Disciplinare di Gara ed al capitolato speciale d'appalto (il "**Capitolato Speciale**") il presente contratto preliminare di trasferimento della proprietà del S. Andrea (il "**Contratto Preliminare**") è sottoscritto contestualmente alla stipulazione del contratto di appalto tra IRE, in nome e per conto di ASL (in qualità di Committente), e l'Aggiudicatario in qualità di appaltatore.
- (I) Con delibera della Giunta della Regione Liguria in data 18 dicembre n. 1840 acclusa in copia sub **Allegato 1** ASL è stata autorizzata da Regione Liguria, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 502/1992 nonché della L.R. 8 febbraio 1995 n. 10, ad alienare il S. Andrea al fine di concorrere alla copertura finanziaria della costruzione dell'Ospedale.
- (L) A seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 avviato su richiesta di ASL:
 - (i) con provvedimento in data 5 dicembre 2013 accluso in copia sub **Allegato 2**, trascritto nei pubblici registri immobiliari in data 26 febbraio 2014, è stato accertato l'interesse culturale di parte degli immobili compresi nel S. Andrea ed ivi meglio individuati; mentre
 - (ii) con provvedimento in data 6 dicembre 2013 accluso in copia sub **Allegato 3** non è stato riscontrato culturale della restante parte degli immobili compresi nel S. Andrea.
- (M) A seguito dell'apposita richiesta di ASL, con provvedimento in data 7 maggio 2014 accluso in copia sub **Allegato 4** è stata autorizzata ai sensi dell'articolo 56 del D.Lgs. 42/2004 l'alienazione degli immobili compresi nel S. Andrea di cui all'Allegato 2 per i quali è stato accertato l'interesse culturale.

1. PREMESSE, ALLEGATI, TITOLI E RIFERIMENTI

- 1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare anche ai fini della sua interpretazione.
- 1.2 Nel presente Contratto Preliminare i titoli sono inseriti unicamente per comodità di lettura e non avranno alcun effetto sulla sua interpretazione.
- 1.3 Salvo ove diversamente richiesto dal contesto, i riferimenti ad articoli e allegati si intendono come riferimenti ad articoli e allegati del presente Contratto Preliminare.
- 1.4 Qualsiasi riferimento ad una legge, decreto legislativo, decreto legge o altro provvedimento normativo dovrà intendersi come un riferimento a tale legge, decreto legislativo, decreto legge o altro provvedimento normativo come, di volta in volta, modificati e/o integrati e/o sostituiti.

- 1.5 Nel presente Contratto Preliminare il riferimento a un contratto, atto o documento è un riferimento a tale contratto, atto o documento come di volta in volta modificato o integrato.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Individuazione del complesso immobiliare S. Andrea

- 2.1.1 Le Parti concordano che l'oggetto del presente Contratto Preliminare è costituito dal complesso immobiliare dell'attuale presidio ospedaliero S. Andrea della Spezia e censito al nuovo catasto edifici del Comune della Spezia, Foglio 38, Particella 71 (sub. 1, sub. 2 e sub. 3) con graffata Particella A (sub. 1, sub. 2 e sub. 3) nonché al Foglio 38 Particella 242, complesso immobiliare in unico corpo confinante a nord con i binari dello scalo merci di Valdellora sulla linea ferroviaria Genova – La Spezia – Pisa, a ovest con la pubblica via Mario Asso, a sud con la pubblica via Vittorio Veneto e a est con pubblica via Antoniana.

- 2.1.2 Il complesso immobiliare S. Andrea risulta composto da:

- (i) 10 edifici principali, così identificati nelle planimetrie generali ed in quelle particolari qui accluse sub **Allegato 5**: Fabb. A (convenzionalmente denominato "Padiglione Centrale"), Fabb. B (convenzionalmente denominato "Padiglione delle Chirurgie"), Fabb. C (convenzionalmente denominato "Padiglione Casavecchia"), Fabb. D (convenzionalmente denominato "Padiglione Paita"), Fabb. E (convenzionalmente denominato "Farmacia"), Fabb. F (convenzionalmente denominato "Lavanderia, alloggio suore, CRAL"), Fabb. G (convenzionalmente denominato "Medicina d'urgenza"), Fabb. H (convenzionalmente denominato "Padiglione Da Pozzo"), Fabb. I (convenzionalmente denominato "Laboratorio Analisi"), Fabb. L (convenzionalmente denominato "Alloggio Cappellano, Chiesa S. Cipriano e S. Andrea e camera mortuaria");
- (ii) 8 fabbricati tecnici, identificati nelle planimetrie sub allegato 5 con le lettere da N ad S e con le lettere da U a V;
- (iii) aree circostanti indicate quali corti pertinenziali nelle planimetrie generali sub Allegato 5.

Fermo quanto di seguito precisato, i singoli edifici e le aree pertinenziali costituenti il complesso immobiliare S. Andrea sono rappresentati graficamente, nell'attuale stato, nelle planimetrie catastali qui accluse sub Allegato 5.

- 2.1.3 Le Parti riconoscono e danno atto espressamente che i due volumi indicati con le lettere "M" e "T" nella planimetria generale qui allegata sub Allegato 5 ed ivi evidenziati graficamente in colore rosso, allo stato riportate nelle attuali planimetrie catastali al Foglio 38, particella 71 sub. 1 ed ospitanti locali tecnici a servizio dell'attività ospedaliera, non fanno parte della consistenza del complesso immobiliare S. Andrea e sono pertanto concordemente esclusi dall'oggetto del presente Contratto Preliminare. Pertanto ASL si riserva il diritto di procedere allo smantellamento di tali locali con la demolizione dei relativi volumi (e conseguente adeguamento catastale) successivamente al trasferimento dell'attività nel nuovo Ospedale ma prima della stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento.
- 2.1.4 Le Parti riconoscono espressamente che gli immobili costituenti il S. Andrea oggetto del presente Contratto (anche per il caso previsto al successivo paragrafo 4.3) devono essere considerati funzionalmente e strutturalmente coordinati tra di loro e pertanto costituiscono a tutti gli effetti, e nello stato in cui si trovano, un coacervo immobiliare dotato di una propria individualità giuridica e strutturale, oggettiva ed effettiva.
- 2.1.5 Pertanto, il complesso immobiliare S. Andrea (anche per il caso previsto al successivo paragrafo 4.3) oggetto del presente Contratto Preliminare è concordemente individuato e determinato a corpo e non a misura, con espressa rinuncia ad ogni contestazione, eccezione e/o rimedio in caso di eventuali minori superfici (ove proponibile), sia in relazione ai singoli immobili che di tutto il complesso immobiliare S. Andrea, anche laddove tali minori superfici eccedessero il ventesimo.

2.2. Accessori e pertinenze

Anche in deroga agli articoli 817 e 1477, comma 2 c.c., le Parti espressamente concordano che non sono compresi nell'oggetto del Contratto, restando quindi convenzionalmente esclusi, le seguenti cose attualmente destinate in modo durevole a servizio e/o ad ornamento degli Immobili:

- (a) statue, busti, lapidi ed eventuali altri beni mobili in relazione ai quali, in caso di esito positivo della verifica di interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 42/2004, fosse negata l'autorizzazione all'alienazione e/o fosse esercitata l'eventuale prelazione, impegnandosi ASL a richiedere l'avvio – come indicato nel provvedimento sub Allegato 4 – della relativa procedura di verifica dell'interesse culturale di beni mobili e la conseguente eventuale richiesta di autorizzazione all'alienazione entro la Data di Esecuzione e comunque in tempo utile per procedere al trasferimento di proprietà del complesso immobiliare S. Andrea secondo quanto previsto ai successivi articoli 10 e 11; e
- (b) tutti gli arredi, gli impianti e/o le attrezzature facilmente asportabili senza danno agli immobili, che potranno essere rimossi da ASL secondo quanto previsto al successivo articolo 12.

2.3. Impegno preliminare

Subordinatamente a quanto previsto al successivo articolo 4, ai termini ed alle condizioni previste in questo Contratto Preliminare, ASL si impegna a trasferire in blocco all'Aggiudicatario *[in aggiunta solo in caso di raggruppamento]*: o al soggetto eventualmente Designato nell'ambito del raggruppamento ai sensi dell'art.14.3 (il "**Soggetto Designato**"), che si impegna ad acquisire in blocco, il complesso immobiliare S. Andrea come sopra meglio individuato, in sostituzione parziale delle somme costituenti il corrispettivo del Contratto di Appalto ai sensi dell'art. 53, comma 6 del D.Lgs. n. 163/2006.

3. COLLEGAMENTO AL CONTRATTO DI APPALTO

3.1 Collegamento negoziale

Le Parti concordano e danno espressamente atto che il presente Contratto Preliminare è inscindibilmente e funzionalmente collegato al Contratto di Appalto, costituendo il trasferimento della proprietà del S. Andrea parziale pagamento in natura delle prestazioni di progettazione e lavori oggetto del Contratto di Appalto, come precisato agli articoli 2 e 5.

3.2 Interdipendenza

In considerazione del collegamento negoziale di cui sopra, le Parti concordano e danno espressamente atto che il presente Contratto Preliminare è interdipendente rispetto al Contratto di Appalto di talché l'eventuale risoluzione e/o scioglimento del Contratto di Appalto in forza dei rimedi ivi previsti si estenderà automaticamente anche al presente Contratto Preliminare, ferma restando la responsabilità della parte alla quale fosse imputabile la risoluzione e/o scioglimento.

4. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEL S. ANDREA

4.1 Approvazione del collaudo definitivo

- 4.1.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1353 c.c. l'esecuzione del presente Contratto Preliminare e il conseguente obbligo di stipulare il contratto definitivo per il trasferimento della proprietà del S. Andrea sono sospensivamente condizionati, in conformità a quanto stabilito dall'art. 53, comma 7 del D.Lgs. 163/2006,

all'assunzione del carattere definitivo, ai sensi dell'art. 141, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e delle corrispondenti disposizioni del Capitolato Speciale e del Contratto di Appalto, del collaudo provvisorio approvato.

- 4.1.2 Ai fini dell'avveramento della condizione di cui sopra, le Parti danno atto che la procedura di collaudo avverrà con i tempi e nelle modalità stabilite dal Capitolato Speciale

4.2 Contratto definitivo

- 4.2.1 Le Parti si impegnano a stipulare entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente paragrafo 4.1, un contratto definito di trasferimento della proprietà del complesso immobiliare S. Andrea nella forma di atto pubblico (l' "**Atto Pubblico di Trasferimento**") secondo quanto precisato al successivo articolo 10.
- 4.2.2 Considerato che, con riferimento agli immobili compresi nel S. Andrea dettagliatamente indicati nell'Allegato 2 è stato ritenuto sussistente l'interesse culturale ai fini di quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004, (gli "**Immobili Vincolati**"), ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1353 c.c. il trasferimento della proprietà del S. Andrea in forza dell'Atto Pubblico di Trasferimento sarà ulteriormente sospensivamente condizionato al mancato esercizio da parte degli enti legittimati del diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 (la "**Prelazione**") in relazione a ciascun Immobile Vincolato.
- 4.2.3 Considerata la natura di trasferimento in blocco e la circostanza che il trasferimento del S. Andrea sostituisce parzialmente il corrispettivo del Contratto di Appalto (come meglio precisato al successivo articolo 5), con riferimento ai restanti immobili dettagliatamente indicati nell'Allegato 3 privi di interesse culturale (gli "**Immobili Non Vincolati**"), anche il relativo trasferimento della proprietà degli Immobili Non Vincolati acquisirà efficacia unitamente al trasferimento della proprietà degli Immobili Vincolati diversi dagli eventuali Immobili Vincolati Prelazionati (come di seguito definiti).

4.3 Immobili Vincolati

- 4.3.1 In relazione a quanto previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, l'Aggiudicatario prende espressamente atto e accetta che ciascuno degli Immobili Vincolati è stato ritenuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.
- 4.3.2 L'Aggiudicatario prende atto e accetta inoltre che l'alienazione degli Immobili Vincolati è stata autorizzata ai sensi dell'articolo 56 del D.Lgs. 42/2004 in forza del provvedimento in data 7 maggio 2014, accluso sub Allegato 4, contenente le prescrizioni e condizioni da considerarsi qui integralmente riportate come prescritto dal comma 4-bis del medesimo articolo 56, prescrizioni e condizioni che l'Aggiudicatario dichiara sin d'ora di ben conoscere e di accettare ad ogni fine ed effetto.
- 4.3.3 Come espressamente imposto nell'autorizzazione all'alienazione in data 7 maggio 2014 acclusa sub Allegato 4, che richiama l'articolo 55-bis del D.Lgs. 42/2004, le prescrizioni e condizioni contenute nella medesima autorizzazione dovranno essere riportate nell'Atto Pubblico di Trasferimento del quale costituiranno obbligazione a carico dell'Aggiudicatario ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Inoltre l'Aggiudicatario prende atto ed accetta che tali prescrizioni e condizioni saranno trascritte, su richiesta del Soprintendente, nei registri immobiliari.
- 4.3.4 Nel caso in cui, a seguito dell'avvenuta notifica ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004 dell'Atto Pubblico di Trasferimento che verrà effettuata da ASL entro 30 (trenta) giorni dalla relativa data di stipula, gli enti legittimati esercitassero la prelazione prevista ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004 per acquistare uno o più degli Immobili Vincolati (gli "**Immobili Vincolati Prelazionati**"), le Parti convengono che l'Aggiudicatario [solo in caso di raggruppamento: o il Soggetto Designato] acquisterà comunque in blocco la proprietà di tutti i rimanenti Immobili, con esclusione degli Immobili Vincolati Prelazionati, a fronte del pagamento in natura corrispondente al Valore Decurtato determinato ai sensi del successivo paragrafo 5.3, con conseguente modifica dell'oggetto del presente Contratto ed espressa deroga e rinuncia sin d'ora da

parte dell'aggiudicatario al diritto di recesso previsto ai sensi dell'articolo 61, comma 6 del D.Lgs. 42/2004, fatto salvo comunque il diritto al conguaglio previsto al paragrafo 5.3.

5. CORRISPETTIVO

5.1 Corrispettivo in natura del Contratto di Appalto

- 5.1.1 Le Parti riconoscono e danno atto che il complesso immobiliare S. Andrea costituisce parte del corrispettivo del Contratto di Appalto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 53, comma 6 del D.Lgs. 163/2006.
- 5.1.2 In particolare, il trasferimento della proprietà del S. Andrea costituisce parziale pagamento in natura dei lavori oggetto del Contratto di Appalto, per un importo corrispondente al valore del medesimo compendio immobiliare offerto dall'Aggiudicatario nell'ambito della Procedura Ristretta.

5.2 Valore del S. Andrea

- 5.2.1 Le Parti convengono che il valore, determinato a corpo e non a misura, per il trasferimento della proprietà del S. Andrea è pari ad Euro [•] *[nota: la clausola dovrà essere completata inserendo il valore offerto dall'Aggiudicatario]* (il "**Valore del S. Andrea**"), importo da intendersi al netto di ogni onere fiscale, ivi incluse l'IVA (se ed in quanto applicabile e dovuta) e tutte le imposte sul trasferimento nelle rispettive misure di legge (quali, a titolo esemplificativo, le imposte di bollo, di registro, ipotecarie e catastali), oneri fiscali disciplinati espressamente al successivo articolo 17.
- 5.2.2 Fermo restando quanto previsto ai successivo paragrafo 5.3, il Valore del S. Andrea è stato convenuto di tutto avuto riguardo ed è da considerarsi fisso ed invariabile e non soggetto a riduzione e/o rettifica alcuna, anche in caso di eventuale differenza tra la consistenza e le risultanze reali dei singoli immobili e/o del complesso immobiliare rispetto a qualsivoglia altra misurazione e/o stima della superficie e/o volume degli stessi immobili comunque presa in considerazione dall'Aggiudicatario, rinunciando sin d'ora espressamente le Parti ad ogni diritto o rimedio all'uopo previsto dalla legge, anche per il caso di differenze di superfici superiori al ventesimo.
- 5.2.3 In particolare, a titolo esemplificativo, l'Aggiudicatario rinuncia espressamente ai diritti e rimedi di cui agli articoli 1467, 1468, 1489, 1492, 1497, 1538 e 1539 c.c. precisando che l'acquisizione degli immobili costituenti il S. Andrea nel loro coacervo è effettuata nella piena consapevolezza delle possibilità di sviluppo degli immobili stessi e delle attinenti problematiche e criticità con specifico riferimento all'attuale stato di conservazione, all'agibilità, ai tempi di consegna, alle modalità e stato di consegna, ai vincoli ed agli oneri esistenti ed alla destinazione urbanistica degli immobili costituenti il S. Andrea nonché alle eventuali modificazioni che dovessero nel frattempo intervenire.
- 5.2.4 Inoltre, l'Aggiudicatario riconosce che il presente Contratto Preliminare ha natura di contratto aleatorio per espressa volontà delle Parti ai sensi e per gli effetti dell'art. 1469 cod. civ. e, pertanto, l'eventuale verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili riguardanti il S. Andrea e il suo valore economico non potrà in nessun caso inficiare e/o modificare l'esecuzione del presente Contratto Preliminare. Resta peraltro espressamente inteso che, nel caso si verificasse la distruzione e/o la rovina (totale o parziale) degli immobili compresi nel S. Andrea per effetto di avvenimenti straordinari e imprevedibili, ove i danni rientrassero nella copertura assicurativa delle polizze stipulate da ASL, quest'ultima si impegna alternativamente:
 - (i) ad effettuare gli interventi di manutenzione degli edifici danneggiati nei limiti degli indennizzi assicurativi che fossero eventualmente ed effettivamente versati dalle compagnie di assicurazioni, nel caso in cui fosse necessario e/o opportuno ripristinare funzioni sanitarie per pubblico servizio; ovvero in caso contrario a
 - (ii) versare all'Aggiudicatario *[solo in caso di raggruppamento: o al Soggetto Designato]* gli indennizzi assicurativi che fossero eventualmente ed effettivamente versati dalle compagnie di assicurazioni.

5.3. Conguaglio in denaro in caso di esercizio della prelazione ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004

- 5.3.1 Nel caso in cui, a seguito dell'avvenuta notifica ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004 prevista al precedente paragrafo 4.3.4 da parte di ASL, gli enti legittimati esercitassero la Prelazione prevista dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Valore per l'acquisizione di tutti i rimanenti compresi nel S. Andrea verrà ridotto di un importo pari al valore degli Immobili Vincolati Prelazionati come di seguito determinato (il "**Valore Decurtato**").
- 5.3.2 ASL si impegna a comunicare all'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o al Soggetto Designato] entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuta conoscenza l'eventuale esercizio da parte di ciascun competente ente pubblico della Prelazione in relazione all'acquisto degli Immobili Vincolati Prelazionati e la determinazione ai sensi dell'articolo 60, comma 1 del relativo valore economico ai fini dell'acquisto degli stessi (il "**Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati**").
- 5.3.3 Entro e non oltre il termine dei successivi 10 (dieci) giorni decorrenti dall'avvenuta ricezione da parte dell'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o del Soggetto Designato] della determinazione trasmessa ai sensi del precedente paragrafo 5.3.2, l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o il Soggetto Designato] dovrà, a pena di decadenza, consegnare ad ASL una comunicazione contenente l'eventuale contestazione e non accettazione del Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati e la richiesta ad ASL di esercitare la facoltà di cui all'articolo 60, comma 3 del D.Lgs. 42/2004. In tal caso ASL si impegna ad attenersi alle istruzioni che l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o il Soggetto Designato] si impegna ad impartire tempestivamente ai fini del procedimento di determinazione del valore economico degli Immobili Vincolati Prelazionati e dell'esercizio dei diritti previsti dall'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004 a favore dell'alienante, restando inteso tra le Parti che tutti i rischi e le responsabilità nonché tutti i costi e le spese derivanti e/o comunque connessi alla determinazione del valore degli Immobili Vincolati Prelazionati saranno a carico e graveranno sull'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o sul Soggetto Designato] che dovrà interamente e tempestivamente rimborsarli ad ASL se ed in quanto sostenuti direttamente da quest'ultima.
- 5.3.4 In caso di mancata consegna ad ASL della comunicazione di cui al precedente paragrafo 5.3.3 entro il relativo termine essenziale ed a pena decadenza di 10 (dieci) giorni decorrenti dall'avvenuta ricezione da parte dell'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o del Soggetto Designato] della determinazione trasmessa ai sensi del precedente paragrafo 5.3.2, il Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati dovrà considerarsi definitivamente ed irrevocabilmente accettato dall'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o dal Soggetto Designato] e pertanto:
- (a) si procederà al trasferimento di tutti i rimanenti immobili costituenti il S. Andrea, per tale intendendosi (i) tutti gli Immobili Vincolati indicati nell'Allegato 2 non prelazionati nonché (ii) gli Immobili Non Vincolati indicati nell'Allegato 3;
 - (b) il Valore Decurtato (oltre oneri fiscali) sarà pari alla differenza tra (i) il Valore del S. Andrea cui al precedente paragrafo 4.1 e (ii) il Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati;
 - (c) entro 30 (trenta) giorni dall'effettivo pagamento ad ASL da parte degli enti che abbiano esercitato la Prelazione, ASL verserà all'Appaltatore a titolo di conguaglio la differenza tra il Valore del S. Andrea e il Valore Decurtato onde saldare le prestazioni di progettazione e lavori oggetto del Contratto di Appalto non ancora soddisfatte mediante il pagamento parziale in natura.
- 5.3.5 Laddove l'Aggiudicatario abbia tempestivamente dichiarato ad ASL di non accettare la determinazione del Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati mediante la comunicazione di cui al precedente paragrafo 5.3.3, l'Aggiudicatario dovrà comunque procedere all'Esecuzione operando provvisoriamente il pagamento in natura calcolato sul Valore Decurtato di cui al precedente paragrafo 5.3.4(a) in attesa della determinazione definitiva del valore economico degli Immobili Vincolati Prelazionati secondo la procedura prevista dall'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004. Una volta determinato definitivamente il valore economico di tutti gli Immobili Vincolati Prelazionati ai fini dell'esercizio della Prelazione prevista dall'articolo 60 del D.Lgs.

42/2004, entro 30 (trenta) giorni dall'effettivo pagamento ad ASL da parte degli enti che abbiano esercitato la Prelazione, ASL verserà all'Appaltatore a titolo di conguaglio la differenza tra il Valore del S. Andrea e il Valore Decurtato definitivamente stabilito a seguito della conclusione della procedura di contestazione prevista dall'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004, onde saldare le prestazioni di progettazione e lavori oggetto del Contratto di Appalto non ancora soddisfatte mediante il pagamento parziale in natura.

5.4 Conguaglio in denaro a favore di ASL in caso di collaudo non favorevole o non completamente favorevole e/o in caso di debiti dell'Appaltatore derivanti dall'Appalto

Le Parti concordano che, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2.2.5 del Capitolato Speciale, in caso di collaudo non favorevole o non completamente favorevole, da cui eventualmente consegua la riduzione del credito per il saldo del corrispettivo del Contratto di Appalto, o comunque in caso di qualsivoglia debito dell'Appaltatore verso la Stazione Appaltante/il Committente, l'Aggiudicatario non potrà pretendere il pagamento in denaro e l'Aggiudicatario *[solo in caso di raggruppamento: o il Soggetto Designato]* sarà comunque tenuto ad acquisire il S. Andrea al valore convenuto, versando ad ASL in via preventiva o contestualmente alla stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento l'importo corrispondente alla differenza fra il Valore del S. Andrea ed il residuo credito (al netto del debito verso la Stazione Appaltante/il Committente) per il saldo del corrispettivo del Contratto di Appalto.

6. INTERVENTI SUL S. ANDREA

- 6.1 Le Parti concordano che, sino al trasferimento della proprietà del S. Andrea all'Aggiudicatario, ASL avrà diritto e facoltà di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del S. Andrea in relazione all'attività ospedaliera che continuerà ad essere svolta all'interno del complesso. Pertanto, l'Aggiudicatario prende atto ed accetta espressamente che l'attuale stato e la superficie degli immobili, risultanti dalle planimetrie catastali accluse sub Allegato 4, potranno subire modificazioni in conseguenza di tali interventi.
- 6.2 Resta espressamente inteso che gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del S. Andrea non daranno in nessun caso luogo ad alcuna modifica del Valore del S. Andrea come disciplinato al precedente articolo 5, né daranno diritto a nessuna delle Parti a pretendere alcun indennizzo, conguaglio e/o rimborso.

7. GARANZIE SUGLI IMMOBILI, VINCOLI E CONSEGNA

7.1. Garanzia per evizione

ASL presta esclusivamente all'Aggiudicatario la sola garanzia di legge per evizione, sia totale sia parziale sul complesso immobiliare S. Andrea e in relazione a ciascun immobile ivi incluso.

7.2. Assenza di altre garanzie

- 7.2.1 Fermo quanto previsto al precedente paragrafo 7.1, il S. Andrea verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà all'Esecuzione – tenuto conto delle esclusioni di cui ai paragrafi 2.1.3 e 2.2 nonché delle eventuali modificazioni rispetto allo stato attuale e consistenza degli immobili che dovessero nel frattempo intervenire a seguito degli interventi sul S. Andrea di cui al precedente articolo 6 – senza il rilascio da parte di ASL di alcuna garanzia per vizi (riconoscibili e/o occulti) e/o per mancanza di qualità promesse e/o di qualsiasi altra garanzia (inclusa la garanzia di buon funzionamento), siano esse di legge e/o di natura convenzionale.
- 7.2.2 L'Aggiudicatario sarà legittimato a far valere esclusivamente la garanzia per evizione specificata al precedente paragrafo 7.1 mentre non avrà diritto e/o titolo ad alcuna altra garanzia e segnatamente non avrà diritto e/o titolo ad alcuna garanzia per vizi (riconoscibili e/o occulti) e/o per mancanza di qualità promesse e/o di qualsiasi altra garanzia (inclusa la garanzia di buon funzionamento), siano esse di legge e/o di natura convenzionale.

7.2.3 Senza limitazione e/o pregiudizio di quanto sopra convenuto, l'Aggiudicatario dichiara e riconosce:

- (a) di aver acquisito una completa informazione in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili costituenti il S. Andrea, anche sotto i profili amministrativi, urbanistici, tecnici, di conservazione e legali, conducendo autonomamente ogni verifica ritenuta più opportuna a tal fine;
- (b) di aver autonomamente ritenuto e di ritenere le risultanze del sopralluogo obbligatorio e della verifica tecnica di propria piena ed incondizionata soddisfazione al fine di acquisire una completa informazione sugli immobili costituenti il S. Andrea;
- (c) a titolo esemplificativo, ma senza limitazione e/o pregiudizio di quanto previsto al presente paragrafo 7.2, di essere pienamente a conoscenza e di accettare la consistenza, la descrizione e la relativa attuale destinazione urbanistica degli immobili, nonché di ogni altra circostanza attinente allo stato di fatto e di diritto degli immobili costituenti il S. Andrea;
- (d) che gli impianti posti a servizio del S. Andrea, collocati all'interno e all'esterno degli immobili e delle relative pertinenze potrebbero non essere del tutto conformi alla normativa sulla sicurezza ad essi applicabile, e l'Aggiudicatario, preso atto di quanto precede, dichiara di rinunciare alla garanzia per la loro conformità assumendosi l'onere per la loro eventuale messa a norma con esonero a favore di ASL da ogni responsabilità al riguardo;
- (e) che le rendite catastali del complesso immobiliare S. Andrea costituiscono "rendite proposte" ai sensi del D.M. 701/1994 nell'ambito delle pratiche catastali rispettivamente in data 30 aprile 2014 n.3985 . 1/2014 (prot. n. SP 0037392) (relativa alla particella 242 del Foglio 38) e in data 5 maggio 2014 n. 4112 .1/214 (prot. n. SP0038107) (relativa alla particella 71 sub. 1, 2 e 3 e alla particella graffata A sub. 1, 2 e 3 del Foglio 38), nonché delle ulteriori e future modifiche catastali conseguenti a quanto previsto al paragrafo 2.1.3 e all'articolo 6 del presente Contratto Preliminare. Pertanto l'Aggiudicatario accetta sin d'ora che tali rendite potranno essere soggette a verifica, accertamento e/o modifica.

7.2.4 Fermo restando il dovere di buona fede imposto dall'articolo 1337 c.c., l'Aggiudicatario dichiara di prendere atto e di accettare che ASL e/o IRE, i relativi amministratori, dipendenti e/o consulenti, non assumono alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra-contrattuale, e non prestano alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dati e informazioni relativi agli immobili costituenti il S. Andrea da essi forniti da ASL e/o da IRE nonché dai relativi amministratori, dipendenti e/o consulenti, nell'ambito della Procedura Ristretta.

8. DICHIARAZIONI DI ASL

8.1 Approvazioni e autorizzazioni

La sottoscrizione del presente Contratto da parte di ASL è stata debitamente approvata, in conformità a ogni richiesto adempimento, da parte di ASL.

8.2 Assenza di violazioni

La sottoscrizione e l'esecuzione del presente Contratto:

- (a) non costituisce violazioni di norme di legge o di regolamento o di disposizioni contenute in provvedimenti giudiziari o di altre competenti autorità;
- (b) non costituiscono inadempimento rispetto a obbligazioni assunte da, o comunque poste a carico di ASL;
- (c) non danno luogo a violazioni di sentenze, decreti od ordinanze emessi nei confronti di ASL da qualsiasi competente autorità giudiziaria o amministrativa.

8.3 Dichiarazioni obbligatorie per legge ai fini della validità del trasferimento della proprietà di beni immobili

8.3.1 Con riguardo alle dichiarazioni obbligatorie per legge ai fini della validità del trasferimento della proprietà di beni immobili, ferma la natura preliminare del presente contratto, onde assolvere a tali obblighi, ASL dichiara sin d'ora quanto segue:

- (a) in relazione al D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazione, che i fabbricati costituenti il S. Andrea [•] *[nota: la clausola verrà completata contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, inserendo le dichiarazioni sui titoli edilizi relativi ai singoli fabbricati costituenti il S. Andrea];*
- (b) in relazione all'articolo 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che l'area pertinenziale ai fabbricati urbani compresa nel complesso immobiliare S. Andrea è superiore a 5.000 metri quadri e, pertanto, viene accluso sub **Allegato 6** il relativo certificato di destinazione urbanistica n. 014148 rilasciato in data 27 maggio 2014 dal Comune della Spezia e che da tale data non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici *[nota: ove necessario il certificato di destinazione urbanistica verrà aggiornato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare];* e
- (c) in relazione all'articolo 29 comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come inserito dall'art. 19, comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, che i dati e le planimetrie catastali del complesso immobiliare S. Andrea accluse sub Allegato 5 sono conformi all'attuale stato di fatto del medesimo, fermo restando quanto precisato al precedente paragrafo 7.2.3 lett. (e).

8.3.2 Resta espressamente inteso che le predette dichiarazioni obbligatorie per legge ai fini della validità dell'atto di cui al presente paragrafo 8.3:

- (i) non costituiscono, né possono essere interpretate quali, garanzie di ASL a favore dell'Aggiudicatario in relazione agli immobili costituenti il complesso immobiliare S. Andrea; e
- (ii) non costituiscono, né possono essere interpretate quale, deroga a quanto stabilito al precedente articolo 7.

9. DICHIARAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO

9.1 Approvazioni e autorizzazioni

La sottoscrizione del presente Contratto da parte dell'Aggiudicatario:

- (a) sono stati debitamente approvati, in conformità a ogni richiesto adempimento societario e/o statutario e/o regolamentare, da parte dell'Aggiudicatario;
- (b) non richiedono alcuna ulteriore approvazione o autorizzazione o altro atto da parte di autorità pubbliche o di governo.

9.2 Assenza di violazioni

La sottoscrizione e l'esecuzione del presente Contratto:

- (a) non costituiscono violazioni di disposizioni contenute nello statuto sociale dell'Aggiudicatario né a violazioni di norme di legge o di regolamento o di disposizioni contenute in provvedimenti giudiziari o di altre competenti autorità;
- (b) non costituiscono inadempimento rispetto a obbligazioni assunte da, o comunque poste a carico dell'Aggiudicatario;
- (c) non danno luogo a violazioni di sentenze, decreti od ordinanze emessi nei confronti dell'Aggiudicatario da qualsiasi competente autorità giudiziaria o amministrativa.

10. ESECUZIONE

10.1 Data e luogo di stipulazione dell'Atto Pubblico di Trasferimento

- 10.1.1 L'Atto Pubblico di Trasferimento verrà stipulato entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente paragrafo 3.1 o alla diversa data che verrà stabilita di comune accordo tra le Parti (la "**Data di Esecuzione**") presso lo studio del notaio designato in tempo utile da ASL (il "**Notaio**"), all'ora che sarà indicata dal Notaio.
- 10.1.2 L'Atto Pubblico di Trasferimento, che le Parti si impegnano a sottoscrivere alla Data di Esecuzione, non prevedrà pattuizioni o garanzie diverse, aggiuntive e/o ulteriori rispetto a quelle contenute nel presente Contratto Preliminare, e potrà contenere in aggiunta esclusivamente le sole dichiarazioni ovvero i soli documenti e certificati obbligatori per legge a pena nullità dell'atto.
- 10.1.3 Resta espressamente inteso che, per il caso previsto al precedente paragrafo 5.4, precedentemente o contestualmente alla stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento, l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: ovvero il Soggetto Designato] dovrà versare ad ASL l'importo corrispondente alla differenza fra il Valore del S. Andrea ed il residuo credito (al netto del debito verso la Stazione Appaltante/il Committente) per il saldo del corrispettivo del Contratto di Appalto.

10.2 Formalità ed adempimenti necessarie per la sottoscrizione dell'Atto Pubblico di Trasferimento

Ciascuna delle Parti invierà tempestivamente al Notaio tutti i documenti necessari o utili alla redazione dell'Atto Pubblico di Trasferimento o che siano richiesti dal Notaio a tal fine.

10.3 Sopravvivenza degli obblighi successivamente all'Esecuzione

Le pattuizioni di questo Contratto Preliminare che prevedano obblighi delle Parti da eseguirsi successivamente alla Data di Esecuzione resteranno pienamente valide ed efficaci tra le Parti anche successivamente all'Esecuzione, senza necessità per le Parti di rinnovare od altrimenti reiterare gli impegni assunti in proposito che non si intenderanno, pertanto, modificati e/o abrogati e/o, comunque, novati per effetto della stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento.

10.4 Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni

In deroga ad ogni diversa disposizione di legge applicabile resta espressamente inteso che, ai sensi dell'articolo 1462 codice civile, l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento* o il Soggetto Designato] dovrà procedere alla stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento (di cui al presente articolo 10) e/o alla stipula dell'atto Pubblico Ricognitivo (di cui al successivo articolo 11) indipendentemente dall'esistenza di qualsiasi attuale o preteso diritto, azione, e/o difesa e/o eccezione comunque derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o dall'Appalto, ovvero da altri accordi, ovvero da qualsiasi norma di legge (diritto, azione e/o rimedio e/o eccezione che, se sussistenti, dovranno essere separatamente esercitati, intentati e/o eccepiti).

11. ATTO PUBBLICO RICOGNITIVO

11.1 Stipula dell'Atto Pubblico Ricognitivo

L'Atto Pubblico Ricognitivo verrà stipulato entro e non oltre 90 giorni successivi all'avvenuta notifica dell'Atto Pubblico di Trasferimento ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 42/2004 prevista al paragrafo 5.3.1 o alla diversa data che verrà stabilita di comune accordo tra le Parti presso lo studio del Notaio all'ora che sarà indicata dal Notaio. L'Atto Pubblico Ricognitivo, che le Parti si impegnano a sottoscrivere, non prevedrà pattuizioni o garanzie diverse e/o ulteriori rispetto a quelle contenute nel presente Contratto Preliminare e dal medesimo Atto Pubblico di Trasferimento.

11.2 Contenuto dell'Atto Pubblico Ricognitivo

Le Parti convengono che nell'Atto Pubblico Ricognitivo dovrà darsi atto esclusivamente:

- (a) dell'eventuale esercizio della Prelazione su uno o più Immobili Vincolati ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 42/2004 e di ogni relativa conseguenza ai fini di quanto previsto ai paragrafi 4.2, 4.3 e 5.3;
- (b) del verificarsi delle condizioni sospensive e del conseguente perfezionamento del trasferimento della proprietà del complesso immobiliare S. Andrea;
- (c) della imputazione del Valore del S. Andrea a parziale pagamento in natura dei lavori oggetto del Contratto di Appalto;
- (d) solo laddove ricorra l'ipotesi di conguaglio in denaro previsto dal paragrafo 5.3, dell'eventuale imputazione del Valore Decurtato e del residuo credito in denaro che sarà regolato secondo quanto specificato ai paragrafi 5.3.4 e 5.3.5;
- (e) solo laddove ricorra l'ipotesi di conguaglio in denaro a favore di ASL previsto dal paragrafo 5.4, del versamento a favore di ASL già avvenuto secondo quanto previsto al precedente paragrafo 10.1.3;
e
- (f) dell'immissione nel possesso e della consegna del S. Andrea, secondo il regime dettagliatamente disciplinato al successivo articolo 12.

12. CONSEGNA DEL S. ANDREA

12.1 Verifica congiunta dello stato dei luoghi

- 12.1.1 Entro e non oltre 6 (sei) mesi prima della data prevista per l'assunzione del carattere definitivo del collaudo, le Parti svolgeranno un sopralluogo congiunto, in una o più visite, presso il S. Andrea al fine di verificare in contraddittorio lo stato del S. Andrea in vista della successiva consegna.
- 12.1.2 Del sopralluogo dovrà essere redatto processo verbale nel quale l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: ovvero il Soggetto Designato] potrà indicare la presenza di eventuali beni mobili che ASL dovrà ancora rimuovere dal S. Andrea secondo quanto previsto al successivo paragrafo 12.2.
- 12.1.3 Laddove nel corso del primo sopralluogo, l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o il Soggetto Designato] abbia rilevato la presenza di beni mobili ancora da rimuovere, entro 30 giorni precedenti la stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento le Parti svolgeranno un secondo sopralluogo congiunto, al fine di verificare in contraddittorio l'eventuale rimozione da parte di ASL dei medesimi beni mobili. Dell'eventuale secondo sopralluogo dovrà essere redatto processo verbale.

12.2 Consegna del S. Andrea contestualmente all'Atto Pubblico Ricognitivo

- 12.2.1 Al momento del trasferimento della proprietà del S. Andrea da far constare nell'Atto Pubblico Ricognitivo, il S. Andrea dovrà essere consegnato all'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o al Soggetto Designato] libero da persone e beni mobili, per tali intendendosi tutti gli arredi, gli impianti e/o le attrezzature facilmente asportabili senza danno agli immobili stessi nonché ogni eventuale rifiuto (inclusi i rifiuti sanitari) che fossero ancora temporaneamente stoccati nel complesso immobiliare.
- 12.2.2 Viceversa, ASL non sarà obbligata a rimuovere gli impianti e le attrezzature (incluse impianti ed attrezzature sanitarie) stabilmente incorporati o infissi agli immobili. A tal fine ASL avrà la facoltà di indicare all'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o al Soggetto Designato], prima del sopralluogo di cui al precedente paragrafo 12.1.1, gli eventuali impianti e attrezzature stabilmente incorporati o infissi agli immobili che, a proprio insindacabile giudizio, intende rimuovere.

- 12.2.3 Fermo quanto precisato al precedente paragrafo 10.1.2, resta espressamente inteso che ASL non sarà obbligata a consegnare all'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o al Soggetto Designato] i documenti e/o i certificati relativi agli immobili costituenti il complesso immobiliare S. Andrea in espressa deroga all'art. 1477, comma 3 c.c.
- 12.2.4 Resta in ogni caso espressamente inteso che, in applicazione ed a specificazione di quanto previsto al precedente paragrafo 10.4, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1462 c.c., l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o il Soggetto Designato] non potrà rifiutare di stipulare l'Atto Pubblico di Trasferimento e/o l'Atto Pubblico Ricognitivo eccependo la mancata completa liberazione del S. Andrea da persone e beni mobili, ferma restando, in tal caso, l'eventuale responsabilità di ASL in relazione alla successiva rimozione dei beni di cui al precedente paragrafo 12.1.

12.3 Facoltà di accesso in attesa del trasferimento della proprietà

In conformità all'articolo 2.2.7 del Capitolato Speciale, a decorrere dall'ultimazione del trasferimento delle attività ospedaliere dal S. Andrea al nuovo Ospedale e fino alla data del trasferimento della proprietà del S. Andrea, l'Aggiudicatario [*solo in caso di raggruppamento*: o il Soggetto Designato] potrà chiedere ad ASL di accedere al S. Andrea, per eventuali rilievi o consimili attività.

13. ATTESATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e alla L.R. 29 maggio 2007 n. 22 e loro successive modificazioni e integrazioni e al D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28, l'Aggiudicatario dichiara di aver ricevuto da ASL le informazioni e la documentazione relative alla certificazione energetica degli immobili costituenti il S. Andrea e in particolare i numero 11 (undici) Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) rilasciati in data 7 maggio 2014 dall'Ing. Federico Valsuani iscritto nell'Elenco Regionale dei Certificatori al n. 1715 che si allegano al presente Contratto Preliminare sub **Allegato 7** e si seguito dettagliatamente elencati:

Allegato	Edificio	Numero attestato
<u>7.a</u>	Fabb. A ("Padiglione Centrale")	31457
<u>7.b</u>	Fabb. B ("Padiglione delle Chirurgie")	31449
<u>7.c</u>	Fabb. C ("Padiglione Casavecchia")	31450
<u>7.d</u>	Fabb. D ("Padiglione Paita")	31166
<u>7.e</u>	Fabb. E ("Farmacia")	31187
<u>7.f</u>	Fabb. F ("Lavanderia, alloggio suore, CRAL")	31198
<u>7.g</u>	Fabb. G ("Medicina d'urgenza")	31224
<u>7.h</u>	Fabb. H ("Padiglione Da Pozzo")	31431
<u>7.i</u>	Fabb. I ("Laboratorio Analisi")	31438
<u>7.l</u>	Fabb. L ("Alloggio Cappellano, Chiesa S. Cipriano e S. Andrea e camera mortuaria")	31440
<u>7.m</u>	Fabb. R (centrale termica e magazzino)	31223

14. CESSIONE DEL CONTRATTO

- 14.1 Le Parti non potranno cedere a terzi il presente Contratto Preliminare o qualsiasi parte dello stesso, ai sensi dell'articolo 1406 del Codice Civile.
- 14.2 In ragione dell'inscindibile collegamento negoziale con il Contratto di Appalto di cui al precedente articolo 3, il presente Contratto Preliminare sarà automaticamente e analogamente sottoposto alle eventuali medesime vicende soggettive dell'esecutore del Contratto di Appalto disciplinate dall'art. 116 del D.Lgs. 163/2006 come richiamato dall'articolo 54 del Capitolato Speciale.
- 14.3 *[nota clausola e riferimenti al Soggetto Designato da inserire solo in caso di raggruppamento: il Raggruppamento [*] avrà facoltà di designare, entro e non oltre il termine di 60 giorni antecedenti la data di stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento, un operatore economico esclusivamente scelto fra i propri originari componenti quale soggetto al quale sarà trasferita la proprietà del S. Andrea, fermo restando che, in tal caso, il Soggetto Designato dal Raggruppamento [*] sarà considerato Aggiudicatario ad ogni fine ed effetto del presente Contratto Preliminare e del successivo Atto Pubblico di Trasferimento, e che il trasferimento della proprietà del S. Andrea avrà comunque la natura e l'effetto solutorio di parziale pagamento in natura dei lavori oggetto del Contratto di Appalto, secondo quanto previsto al precedente articolo 5 con le modalità precisate al precedente paragrafo 11.2.]*

15. COSTI E SPESE

- 15.1 Fatto salvo per quanto non diversamente ed espressamente previsto nel presente Contratto Preliminare, tutti i costi in relazione alla stipula del presente Contratto Preliminare nonché tutti i costi le spese e gli oneri derivanti da, e/o comunque connessi con, l'esecuzione degli adempimenti conseguenti, ivi incluse le spese e gli oneri notarili per le attività di cui agli articoli 10 e 11, saranno a carico dell'Aggiudicatario.
- 15.2 Ad ogni effetto di legge le Parti dichiarano che il presente Contratto è stato concluso senza l'intervento di alcun mediatore.

16. TRACCIABILITA'

- 16.1 Ai fini del rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e agli artt. 6 e 7 del decreto legge 12 novembre 2010 n. 187, convertito con modificazione con Legge 17 dicembre 2010 n. 217, le Parti si obbligano a registrare tutti gli eventuali movimenti finanziari relativi al presente Contratto previsti dal paragrafo 4.3, a pena di risoluzione del Contratto stesso, sul conto corrente bancario intestato all'Aggiudicatario utilizzato per il Contratto di Appalto.
- 16.2 Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, ogni strumento di pagamento deve riportare in relazione a ciascuna transazione effettuata il CIG n. [*] ed il CUP n. [*].

17. ONERI FISCALI

- 17.1 Tutti i costi e oneri fiscali di qualunque natura derivanti da, e/o comunque connessi con, il trasferimento del S. Andrea e dei beni immobili in esso compresi saranno a carico esclusivo dell'Aggiudicatario *[solo in caso di raggruppamento: o del Soggetto Designato]* che terrà integralmente e puntualmente manlevata e indenne ASL.
- 17.2 Il presente Contratto Preliminare verrà registrato entro i termini di legge a cura e spese dell'Aggiudicatario.
- 17.3 In ordine al trattamento fiscale del trasferimento del S. Andrea, le Parti danno atto che il complesso immobiliare S. Andrea oggetto del presente Contratto Preliminare e del conseguente Atto Pubblico di Trasferimento è composto esclusivamente da beni immobili strumentali e relative pertinenze.

- 17.4 Fermo restando che il trattamento fiscale del trasferimento del S. Andrea sarà determinato sulla base della normativa che sarà applicabile alla Data di Esecuzione, e fatto comunque salvo quanto precisato al successivo paragrafo 17.5, in riferimento a tali immobili strumentali l'Aggiudicatario *[solo in caso di raggruppamento: o il Soggetto Designato]*, ove riterrà sussistenti i relativi presupposti di legge, potrà – se in allora consentito ed a propria esclusiva responsabilità – richiedere che ASL eserciti l'opzione per l'applicazione dell'IVA con inversione contabile (reverse charge).
- 17.5 Resta infine espressamente inteso che sarà a carico esclusivo dell'Aggiudicatario *[solo in caso di raggruppamento: o del Soggetto Designato]* qualsiasi tassa ed imposta, diritto, onere o ritenuta d'imposta (inclusa/o qualsiasi penale o interesse collegata/o) che dovesse divenire vigente successivamente alla stipula del presente Contratto Preliminare, con la sola esclusione delle imposte sul reddito.

18. FORO COMPETENTE

Il Foro di Genova avrà competenza esclusiva su qualsiasi controversia insorta tra le Parti in relazione al presente Contratto Preliminare e agli atti esecutivi ivi contemplati.

[luogo], [data]

ASL
Il Direttore Generale

AGGIUDICATARIO
[•]

([•])

([•])

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del c.c. le seguenti clausole vengono specificamente sottoscritte dall'Aggiudicatario in segno di integrale ed espressa approvazione ed accettazione:

Paragrafo 2.2 (deroga agli articoli 817 e 1477, comma 2 c.c. in relazione ad accessori ed ornamenti);

Paragrafo 4.3 (Immobili Vincolati e rinuncia al diritto di recesso previsto dall'articolo 61, comma 6 del D.Lgs. 42/2004);

Paragrafo 5.2 (determinazione del Valore del S. Andrea, rinuncia ai diritti e rimedi previsti dagli articoli 1467, 1468, 1489, 1492, 1497, 1538 e 1539 c.c. anche in caso di differenze di superfici superiori al ventesimo e natura aleatoria del contratto ai sensi dell'articolo 1469 c.c.);

Paragrafo 5.3 (riduzione del Valore del S. Andrea in caso di esercizio delle Prelazione ed addebito dei costi e delle spese relative al procedimento di determinazione del Valore degli Immobili Vincolati Prelazionati);

Paragrafo 7.2 (assenza di garanzie sugli immobili in caso di vizi, mancanza di qualità, ed altre ipotesi legali e/o convenzionali . Dichiarazioni dell'Aggiudicatario in merito alla conoscenza dello stato di fatto e di diritto del S. Andrea. Esonero di responsabilità in relazione ai documenti, dati e informazioni forniti);

Paragrafo 10.4 (clausola limitativa alla proponibilità di eccezioni ai fini della stipula dell'Atto Pubblico di Trasferimento e/o dell'Atto Pubblico Ricognitivo);

Articolo 12 (consegna del S. Andrea, rinuncia alla consegna dei documenti e certificati in deroga all'art. 1477, comma 3 c.c. e rinuncia ad eccepire la relativa mancata completa liberazione);

Articolo 15 (ripartizione dei costi e delle spese);

Articolo 17 (ripartizione degli oneri fiscali);

Articolo 18 (foro competente).

[luogo], [data]

ASL

Il Direttore Generale

AGGIUDICATARIO

[•]

([•])

([•])