

CONTRATTO PRELIMINARE DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'
DI IMMOBILI
AI SENSI DELL'ARTICOLO 191 D.lgs 50/2016

Elenco Allegati:

(documentazione allegata)

TRA

L'Ente Ospedaliero Ospedali Galliera di Genova (di seguito denominato "Ente Ospedaliero"), con sede in Mura della Cappuccine n. 14, 16128 Codice Fiscale e partita IVA 00557720109, Ente Ospedaliero autonomo dotato di un proprio ordinamento giuridico, nelle persone del:

- Vice Presidente e legale rappresentante – ai sensi dell'art. 8, comma 3, del vigente Statuto dell'Ente Ospedaliero – Ing. Giuseppe Zampini, nato a Ponte nelle Alpi (BL), il 17.08.1946;
- Direttore Generale – Dott. Adriano Lagostena, nato a Lavagna (GE), il 23.04.1955, che sottoscrive il presente contratto in conformità a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 12 febbraio 1968 n. 132

[- da una parte -](#)

E

[•], con sede in [•], Partita Iva [•], in persona del [•], debitamente autorizzato in virtù dei poteri conferiti con [•] in data [•].[•].[•] [\(di seguito "contraente generale"](#) e, unitamente all'Ente ospedaliero, 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 [•], E.O. Ospedali Galliera ha avviato una procedura aperta per l'aggiudicazione a contraente generale ai sensi dell'art. 194 d.lgs 50/2016 delle prestazioni relative a ::

- a) la progettazione esecutiva dei lavori di realizzazione del nuovo stabilimento ospedaliero ("**Nuovo Ospedale Galliera**");
- b) lavori di realizzazione del Nuovo Ospedale Galliera, completo di tutte le parti edilizie ed impiantistiche;
- c) servizi di manutenzione e prestazioni accessorie compresi nell'appalto per il periodo di cinque anni successivi al collaudo, con finale addestramento del personale dell' Ente Ospedaliero destinato a subentrare.

(tale appalto misto, sarà definito , l' "**Appalto**").

Inoltre, ai fini dell'Appalto, il disciplinare di gara regolante la Procedura Aperta (il “**Disciplinare di Gara**”) prevede obbligatoriamente la cessione della proprietà di due immobili di proprietà dell'Ente Ospedaliero e precisamente dell'edificio sito in Genova, Via Mura delle Cappuccine n. 14 (Padiglione D) e di quello sito in Genova, Via Volta n. 19 (Padiglione E), come meglio infra individuati e descritti in parziale sostituzione del corrispettivo dei lavori di realizzazione dell'Ospedale ai sensi dell'articolo 191, del D.Lgs. n. 50/2016.

- (B) 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 degli immobili di cui sopra in parziale sostituzione del corrispettivo dei lavori di realizzazione dell'Ospedale ai sensi dell'art. 191, del D.Lgs. 50/2016.
- (C) In particolare, nell'ambito della Procedura Aperta, l'operatore economico [•] ha [oppure: gli operatori economici del Raggruppamento [•] hanno] offerto per i due immobili oggetto di permuta, ai sensi dell'art. 191 d.lgs 50/2016, il corrispettivo in €
- (D) Ai fini della formulazione della propria offerta l'operatore economico [•] [oppure: dagli operatori economici del Raggruppamento [•] hanno avuto l'opportunità di svolgere un sopralluogo facoltativo degli immobili ed hanno avuto accesso alle planimetrie degli immobili posti a base di gara, ed in tale situazione hanno potuto valutare la convenienza e ritenuto di potere formulare la propria offerta;
- (E) 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 da parte di Ente Ospedaliero[•].
- (F) Conformemente al Disciplinare di Gara ed al capitolato speciale d'appalto (il “**Capitolato Speciale**”) il presente contratto preliminare di trasferimento della proprietà dei due immobili di cui sopra (il “**Contratto Preliminare**”) è sottoscritto contestualmente alla stipulazione del contratto di appalto tra l'Ente Ospedaliero e il Contraente Generale.
- (G) A seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 avviato su richiesta di Ente Ospedaliero i due immobili di cui sopra non sono stati ritenuti di rilevante 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 dei due immobili:

2.1.1) Immobile sito in Genova, Via Volta n. 19, denominato padiglione E, costituito da un Fabbricato da cielo a terra, avente sviluppo su sei piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto), oltre ad un piano interrato.

I vari livelli sono collegati da un corpo scala centrale, mentre è presente un blocco ascensore con ingresso esterno dal piano terra e collegato al solo piano destinato all'attività de centro CEPIM e Asilo. Gli ambienti interni sono legati al settore medico/ospedaliero, pertanto laboratori, uffici/studi medici, sale riunioni, blocchi servizi igienici e/o spogliatoi, locali accessori. Al primo piano interrato sono collocati i locali fondi ed i locali tecnici.

Detto immobile è iscritto al NCEU sez. GEA Fg 109 – MAPP 1

2.1.2) Immobile sito in Genova, Mura delle Cappuccine n. 14, denominato padiglione D, costituito da un Fabbricato da cielo a terra, avente sviluppo su dieci piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo e nono), oltre a due piani interrati. Il piano nono è destinato a copertura dell'edificio, oltre a piccolo locale tecnico.

I vari livelli sono garantiti da un corpo scala centrale con relativi ascensori. Alcuni ambienti interni sono utilizzati come locali adibiti ad uffici amministrativi, legati al settore medico/ospedaliero, pertanto ambulatori e/o laboratori, zone di attesa ed uffici/studi medici, blocchi servizi igienici e locali accessori. Al secondo piano interrato sono collocati le camere mortuarie, locali tecnici e/o accessori quali depositi/magazzini, mentre al primo piano interrato sono collocati laboratori, studi medici, blocchi spogliatoio ed alcuni locali tecnici

Detto immobile è iscritto al NCEU individuato al Catasto Fabbricati sez. GEA al Foglio 109, particella MAPP 25.

2.2. Impegno preliminare

Subordinatamente a quanto previsto al successivo articolo 4, ai termini ed alle condizioni previste in questo Contratto Preliminare, l'Ente Ospedaliero si impegna a trasferire in blocco all'Aggiudicatario o al soggetto eventualmente designato dal mandatario nell'ambito del raggruppamento ai sensi dell'art.14.3 (il "**Soggetto designato**"), che si impegna ad acquisire in blocco, i due immobili come sopra individuati, in sostituzione parziale delle somme costituenti il corrispettivo del Contratto di Appalto ai sensi dell'art. 191 del D.Lgs. n. 56/2016.

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 dei due immobili a 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 comporterà il diritto dell'Ente Ospedaliero di dichiarare automaticamente risolto anche il presente Contratto Preliminare, ferma restando la responsabilità della parte alla quale fosse imputabile la risoluzione e/o scioglimento.

4. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEI DUE IMMOBILI.

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 degli immobili in oggetto sono sospensivamente condizionati, in conformità a quanto stabilito dall'art. 191 D.lgs 50/2016, all'approvazione del collaudo definitivo dell'opera e delle corrispondenti disposizioni del Capitolato Speciale e del Contratto di Appalto.

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 sei mesi decorrenti dall'avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente paragrafo 4.1, un contratto definitivo di compravendita nella forma di atto pubblico (l' "**Atto Pubblico di Trasferimento**") secondo quanto precisato al successivo articolo 10.

5. CORRISPETTIVO

5.1 Corrispettivo in natura del Contratto di Appalto

5.1.1 Le Parti riconoscono e danno atto che il complesso immobiliare in oggetto costituisce parte del corrispettivo del Contratto di Appalto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 191 d.lgs 50/2016.

5.1.2 In particolare, il trasferimento della proprietà dei due immobili in oggetto 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 Aperta.

5.2 Valore degli immobili in oggetto.

5.2.1 Le Parti convengono che il valore, determinato a corpo e non a misura, per il trasferimento della proprietà degli immobili è pari ad Euro [\[•\] \[nota: dovrà essere inserito il valore offerto dall'Aggiudicatario\]](#) (il "**Valore degli immobili**"), 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 16.

5.2.2 Fermo restando quanto previsto ai successivo paragrafo 5.3, il Valore degli immobili in oggetto è stato convenuto avuto riguardo di tutto 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 rimedi di cui agli articoli 1467, 1468, 1492, 1497, 1538 e 1539 c.c. precisando che l'acquisizione degli immobili costituenti gli immobili in oggetto 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, ai tempi, modalità e stato di consegna, ai vincoli esistenti ed alla destinazione urbanistica degli Immobili nonché alle eventuali modificazioni che dovessero nel frattempo intervenire.

5.2.4 E' comunque riservato all'Ente Ospedaliero il diritto, da esercitare entro il termine di 48 mesi dalla data di inizio dei lavori, di prevedere in luogo del trasferimento della proprietà degli immobili, entro lo stesso termine per questa previsto, il pagamento in numerario del corrispondente valore, come risultante dall'offerta dell'aggiudicatario.

5.3) Diritti dell'Ente Ospedaliero di corrispondere in numerario il prezzo degli immobili nella misura fissata dall'offerta. L' Ente Ospedaliero al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento dei due immobili in oggetto, si riserva il diritto di provvedere al versamento di somme determinate in misura pari a quella dell'offerta formulata dal contraente generale sostitutivamente rispetto al trasferimento degli immobili in oggetto.

In tal caso con il versamento di tale somma si intenderanno soddisfatti esaustivamente tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto preliminare con rinuncia del contraente generale a qualsiasi ulteriore pretesa derivante dal medesimo contratto preliminare.

5.4 Conguaglio in denaro a favore dell'Ente Ospedaliero in caso di collaudo non favorevole o non completamente favorevole e/o in caso di debiti del Contraente Generale derivanti dall'Appalto

Le Parti concordano che, 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 del Contraente Generale verso la Stazione Appaltante/il Committente, l'Aggiudicatario non potrà pretendere il pagamento in denaro e l'Aggiudicatario o il Soggetto designato sarà comunque tenuto ad acquisire gli immobili in oggetto, versando all'Ente Ospedaliero in via preventiva o contestualmente alla stipula dell'Atto Notarile di Trasferimento l'importo corrispondente alla differenza fra il Valore dei due immobili in oggetto 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 SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO.

Le Parti concordano che, sino al trasferimento della proprietà degli immobili in oggetto, l'Ente Ospedaliero avrà diritto e facoltà di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in oggetto 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, potranno subire modificazioni in conseguenza di tali interventi.

Le Parti concordano in ordine alla possibilità che gli immobili, al momento del trasferimento della proprietà, siano interessati dalla presenza di ponteggiature di proprietà dell'Ente Ospedaliero, anche in funzione della sicurezza delle facciate. Per tale ipotesi si concorda espressamente il contestuale passaggio della proprietà anche dei ponteggi con tutti gli oneri conseguenti a partire dalla data del rogito.

Si da inoltre atto della presenza di antenne di "ripetizione telefoniche / telecomunicazioni" in copertura, nonché dei relativi apparati tecnologici accessori all'interno dell'edificio padiglione E.

7. GARANZIE SUGLI IMMOBILI, VINCOLI E CONSEGNA

7.1. Garanzia per evizione

Ente Ospedaliero presta esclusivamente all'Aggiudicatario la sola garanzia di legge per evizione, sia totale sia parziale sugli immobili in oggetto 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, gli immobili in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno 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 sugli immobili in oggetto di cui al precedente articolo 6 – senza il rilascio da parte dell'Ente Ospedaliero 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, il Contraente Generale 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 in oggetto, 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 facoltativo e della verifica tecnica di propria piena ed incondizionata soddisfazione al fine di acquisire una completa informazione sugli immobili in oggetto;
- (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 in oggetto;

- (d) che gli impianti posti a servizio, collocati all'interno e all'esterno degli immobili in oggetto e delle relative pertinenze potrebbero non essere del tutto conformi alla normativa sulla sicurezza ad essi applicabile, e il Contraente Generale, 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 dell'Ente Ospedaliero da ogni responsabilità al riguardo;

7.2.4 Fermo restando il dovere di buona fede imposto dall'articolo 1337 c.c., il Contraente Generale dichiara di prendere atto e di accettare che l'Ente Ospedaliero non assuma alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra-contrattuale, e non presti alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dati e informazioni relativi agli immobili in oggetto da essi forniti nell'ambito della procedura.

8. DICHIARAZIONI DELL' ENTE OSPEDALIERO

8.1 Approvazioni e autorizzazioni

La sottoscrizione del presente Contratto da parte dell'Ente Ospedaliero è stata debitamente approvata, in conformità a ogni richiesto adempimento, da parte dell'Ente Ospedaliero

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 dell'Ente ospedaliero;
- (c) non danno luogo a violazioni di sentenze, decreti od ordinanze emessi nei confronti dell'Ente ospedaliero da qualsiasi competente autorità giudiziaria o amministrativa.

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

8.3.1 Con riguardo alle dichiarazioni obbligatorie per legge ai fini del trasferimento della proprietà di beni immobili, ferma la natura preliminare del presente contratto, onde assolvere a tali obblighi, l'Ente Ospedaliero 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 gli immobili in oggetto [•] *[nota: le dichiarazioni sui titoli edilizi verranno completate contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare];*

8.3.2 Resta espressamente inteso che le predette dichiarazioni obbligatorie per legge di cui al presente paragrafo 8.3:

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

9. DICHIARAZIONI DEL CONTRAENTE GENERALE AGGIUDICATARIO

9.1 Approvazioni e autorizzazioni

La sottoscrizione del presente Contratto da parte del Contraente Generale comporta che gli atti relativi allo stesso:

- (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 4.1.1 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 dall'Ente ospedaliero (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 prevederà 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 obbligatorie 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 il Contraente Generale ovvero il Soggetto designato dovrà versare all'Ente Ospedaliero l'importo corrispondente alla differenza fra il Valore degli immobili in oggetto 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 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. CONSEGNA DEGLI IMMOBILI

11.1 Verifica congiunta dello stato dei luoghi

11.1.1 Entro e non oltre 30 giorni prima della data prevista per la stipula dell'atto di cui all'art. 10.1.1, le Parti svolgeranno un sopralluogo congiunto, in una o più visite, presso gli immobili in oggetto al fine di verificare in contraddittorio lo stato degli immobili in oggetto in vista della successiva consegna.

11.1.2 Del sopralluogo dovrà essere redatto processo verbale nel quale l'Aggiudicatario ovvero il Soggetto designato potrà indicare la presenza di eventuali beni mobili che l'Ente Ospedaliero dovrà ancora rimuovere dagli immobili in oggetto secondo quanto previsto al successivo paragrafo 12.2.

11.1.3 Laddove nel corso del primo sopralluogo, l'Aggiudicatario o soggetto designato abbia rilevato la presenza di beni mobili ancora da rimuovere, entro 10 giorni precedenti la stipula dell'Atto Notarile di Trasferimento le Parti svolgeranno un secondo sopralluogo congiunto, al fine di verificare in contraddittorio l'eventuale rimozione da parte dell'Ente ospedaliero dei medesimi beni mobili. Dell'eventuale secondo sopralluogo dovrà essere redatto processo verbale.

11.2 Consegna degli immobili contestualmente all'Atto Pubblico di trasferimento

11.2.1 Al momento del trasferimento della proprietà degli immobili di cui sopra dovrà essere consegnato all'Aggiudicatario 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, fatta salvo quanto previsto all'articolo 6.

11.2.2 Viceversa, sarà diritto e facoltà dell'Ente Ospedaliero non rimuovere gli impianti e le attrezzature (incluse impianti ed attrezzature sanitarie) stabilmente incorporati o infissi agli immobili.

11.2.3. 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 o il Soggetto designato non potrà rifiutare di stipulare l'Atto Pubblico di Trasferimento eccependo la mancata completa

liberazione degli immobili da persone e beni mobili, ferma restando, in tal caso, l'eventuale responsabilità dell'Ente Ospedaliero in relazione alla successiva rimozione dei beni di cui al precedente paragrafo 11.2.1.

12. ATTESTATI 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, il Contraente Generale dichiara di aver ricevuto dall'Ente Ospedaliero le informazioni e la documentazione relative alla certificazione energetica degli immobili costituenti gli immobili in oggetto e in particolare gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. [•] rilasciati in data [•] dal [•] iscritto nell'Elenco Regionale dei Certificatori al .n [•] che si allegano al presente Contratto Preliminare (sub Allegato XXX):

13. CESSIONE DEL CONTRATTO

- 13.1 Le Parti non potranno cedere a terzi il presente Contratto Preliminare o qualsiasi parte dello stesso, ai sensi dell'articolo 1406 del Codice Civile.
- 13.2 In caso di fusione per incorporazione, cessione d'azienda o altro negozio comportante a sensi di legge il trasferimento della posizione di appaltatore – contraente generale, previa verifica dei requisiti soggettivi del subentrante, anche il presente Contratto Preliminare sarà automaticamente e analogamente sottoposto al medesimo regime. Viceversa, se non si trasferirà il contratto d'appalto del contraente generale, in nessun caso si trasferirà il presente contratto preliminare.
- 13.3 *[nota solo in caso di raggruppamento che non abbia già designato un proprio componente in sede di sottoscrizione del Contratto Preliminare: il Raggruppamento [•] avrà facoltà di designare, entro e non oltre il termine di 60 giorni antecedenti la data di stipula dell'Atto Notarile di Trasferimento, un operatore economico esclusivamente scelto fra i propri originari componenti quale soggetto al quale sarà trasferita la proprietà degli immobili in oggetto, 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 degli immobili in oggetto avrà comunque la natura e l'effetto solutorio di parziale pagamento in natura delle*

prestazioni di progettazione e lavori oggetto del Contratto di Appalto, secondo quanto previsto al precedente articolo 5 con le modalità precisate al precedente paragrafo 11.2.]

14. COSTI E SPESE

- 14.1 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.
- 14.2 Ad ogni effetto di legge le Parti dichiarano che il presente Contratto è stata concluso senza l'intervento di alcun mediatore.

15. TRACCIABILITA'

- 15.1 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.
- 15.2 Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, ogni strumento di pagamento deve riportare in relazione a ciascuna transazione effettuata il CIG n. 867731178F ed il CUP n. J39H09000000008.

16. ONERI FISCALI

- 16.1 Tutti i costi e oneri fiscali di qualunque natura derivanti da, e/o comunque connessi con, il trasferimento degli immobili in oggetto in esso compresi saranno a carico esclusivo dell'Aggiudicatario o Soggetto designato che terrà integralmente e puntualmente manlevato e indenne l'Ente ospedaliero.
- 16.2 Il presente Contratto Preliminare verrà registrato entro i termini di legge a cura e spese dell'Aggiudicatario.
- 16.3 In ordine al trattamento fiscale del trasferimento degli immobili in oggetto, le Parti danno atto che gli immobili in oggetto del presente Contratto Preliminare e del conseguente Atto Notarile di Trasferimento, è composto esclusivamente da beni immobili strumentali e relative pertinenze.

- 16.4 Fermo restando che il trattamento fiscale del trasferimento degli immobili in oggetto potrà essere determinato sulla base della normativa che sarà applicabile alla data di Esecuzione e fatto comunque salvo quanto precisato al successivo paragrafo 16.5, in riferimento a tali immobili strumentali l'Aggiudicatario o Soggetto designato, ove riterrà sussistenti i relativi presupposti di legge, potrà a propria esclusiva responsabilità richiedere che l'Ente Ospedaliero eserciti l'opzione per l'applicazione dell'IVA con inversione contabile (reverse charge).
- 16.5 Resta infine espressamente inteso che sarà a carico esclusivo dell'Aggiudicatario o 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.

17. 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.

Letto, approvato sottoscritto

Per il Contraente Generale

in persona del [•]

Per l'Ente ospedaliero

Il Vice Presidente

Il Direttore Generale

Ing. Giuseppe Zampini

Dott. Adriano Lagostena

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 5.2 (determinazione del Valore degli immobili in oggetto e rinuncia ai rimedi previsti dagli articoli 1467, 1468, 1492, 1497, 1538 e 1539 c.c. anche in caso di differenze di superfici superiori al ventesimo);

Paragrafo 5.2.4 (diritto dell'Ente ospedaliero di esercitare il pagamento in numerario)

Paragrafo 5.3 (diritto dell'Ente ospedaliero di provvedere al versamento di somme pari all'offerta)

Articolo 6 (Interventi sugli immobili)

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 degli immobili in oggetto. 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 11 (consegna degli immobili in oggetto e rinuncia ad eccepire la relativa mancata completa liberazione);

Articolo 14 (ripartizione dei costi e delle spese);

Articolo 16 (ripartizione degli oneri fiscali);

Articolo 17 (foro competente).

Letto, approvato sottoscritto

Per il Contraente Generale

in persona del [•]

Per l'Ente ospedaliero

Il Vice Presidente

Ing. Giuseppe Zampini

Il Direttore Generale

Dott. Adriano Lagostena