

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER INDIVIDUARE PROPRIETARI DI IMMOBILI O DI UN'AREA EDIFICABILE SULLA QUALE POTER REALIZZARE UN FABBRICATO DA DESTINARE AD ALCUNE FUNZIONI OPERATIVE DI AREU

Verbale commissione di valutazione del 21.07.2026

Premesso che:

- in data 12.06.2026 è stata pubblicata la Manifestazione di Interesse avente oggetto "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER INDIVIDUARE PROPRIETARI DI IMMOBILI O DI UN'AREA EDIFICABILE SULLA QUALE POTER REALIZZARE UN FABBRICATO DA DESTINARE AD ALCUNE FUNZIONI OPERATIVE DI AREU";
- in data 03.07.2026 con deliberazione Areu n. 232/2026 è stata nominata la commissione di valutazione delle domande presentate composta da:
 - Dott. Gabriele Mario Perotti - Direttore Sanitario AREU – Presidente;
 - Prof. Andrea Rebecchi – Professore Associato – Dipartimento di Architettura Ingegneria; delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano Componente esterno;
 - Dott. Matteo Caresani – Dirigente Professioni Sanitarie S.C. SOREU – Componente;
 - Dott.ssa Alessandra Palo – Direttore AAT di Pavia - Componente;
 - Ing. Aldo Paolo Maria Locatelli - Direttore della S.S.D. Tecnico Patrimoniale - Componente;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle domande, fissata al 30.06.2026 e successivamente posticipata al 17.07.2026 al fine di consentire una maggiore partecipazione possibile per hanno presentato istanza i seguenti soggetti:
 - CBIM - CONSORZIO DI BIOINGEGNERIA E INFORMATICA MEDICA;
 - CB Capital srl;
 - Giacometti Pierino Gaetano;
 - Near SGR spa Benefit;

Dato atto che, così come previsto all'art. 2.2 del documento di Manifestazione di Interesse, al fine di appurare l'effettiva idoneità dei beni immobili proposti con i seguenti soggetti e alla presenza dalla commissione di valutazione nominata con deliberazione 232/2026:

- in data 14.07.2026 sono stati fissati n. 2 sopralluoghi:
 - Ore 9.30 CBIM - CONSORZIO DI BIOINGEGNERIA E INFORMATICA MEDICA;
 - Ore 11.30 CB Capital srl;
- in data 21.07.2026 sono stati fissati n. 2 sopralluoghi:
 - Ore 9.30 Giacometti Pierino Gaetano;
 - Ore 10.30 Near SGR spa Benefit;

A esito dei sopralluoghi effettuati, alle ore 15.00 del 21.07.2027, la commissione di valutazione si è riunita in seduta riservata rilevando quanto segue:

CBIM - CONSORZIO DI BIOINGEGNERIA E INFORMATICA MEDICA

Punti di forza/opportunità	Punti di debolezza/criticità
tempistiche disponibilità del bene	superfici limitate per i mezzi
tempistiche di realizzazione dell'intervento	assenza di spazi polmone/al grezzo
posizione, accessibilità e viabilità	vincolo cavedi strutture centrali
vicinanza IRCCS San Matteo	edificio vetrato, eccessivamente luminoso
flessibilità della planimetria	performance acustiche presumibilmente limitate
adeguamento strutturale presumibilmente modesto	
terrazza da riqualificare per staff amenities	

CB CAPITAL SRL

Punti di forza/opportunità	Punti di debolezza/criticità
valore estetico dell'edificio	superfici insufficienti
presenza di due grandi open-space	parcheeggi mezzi insufficienti
	assenza di capacità edificatoria residua
	totale assenza di servizi

GIACOMETTI PIERINO GAETANO

Punti di forza/opportunità	Punti di debolezza/criticità
ampie superfici a disposizione	demolizioni importanti
presenza di spazi polmone/al grezzo	consolidamento importante
parcheeggi mezzi abbondanti e coperti	valutazione strutturale consistente
parcheeggi staff abbondanti e coperti	costi di ristrutturazione importanti
vicinanza alla stazione	tempistiche progettuali e realizzazione
valenza architettonica dell'edificio	

NEAR SGR SPA BENEFIT

Punti di forza/opportunità	Punti di debolezza/criticità
posizione strategica e servizi in prospettiva futura	possibile interferenza uscita auto medica
parcheggio interrato mezzi dedicato	tempistiche disponibilità del bene
parcheggio interrato staff dedicato	possibili interferenze altri cantieri sull'area

edificio ex-novo totalmente customizzabile	costo di progettazione e costruzione ex-novo presumibilmente maggiore rispetto alla ristrutturazione
innovazione tecnologica e costruttiva	complessità dell'iter procedurale

La Commissione, alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, ritiene pertanto che:

- **CB CAPITAL SRL**: presenta criticità non compatibili con le esigenze dell'Agenzia;
- **CBIM - CONSORZIO DI BIOINGEGNERIA E INFORMATICA MEDICA; GIACOMETTI PIERINO GAETANO; NEAR SGR SPA BENEFIT** presentano caratteristiche corrispondenti alle esigenze dell'Agenzia e, pertanto, risultano meritevoli di ulteriori approfondimenti di tipo economico, amministrativo e tecnico da parte dell'Agenzia

La seduta si chiude alle ore 17.30.

La Commissione

Dott. Gabriele Mario Perotti – Presidente

.....

Prof. Andrea Rebecchi – Componente esterno

.....

Dott. Matteo Caresani – Componente

.....

Dott.ssa Alessandra Palo – Componente

.....

Ing. Aldo Paolo Maria Locatelli – Componente

.....

Dott.ssa Sara Riboni – Segretario verbalizzante

.....

Milano, 21/07/2026

