

## Allegato “ 1 ”



Regione Toscana  
Direzione Organizzazione e Sistemi informativi  
Settore Patrimonio e Logistica

### AVVISO DI OFFERTA AL PUBBLICO

La Regione Toscana, ai sensi degli artt. 20 comma 1 lett. d) e 24 della L.R. n. 77- 27 dicembre 2004,

#### VENDE

COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DI UFFICI REGIONALI IN CORSO DI DISMISSIONE SITUATO A FIRENZE - VIA PIETRAPIANA, 30 E VIA DI MEZZO, 17.

Al catasto Fabbricati del comune di Firenze il lotto di vendita è così rappresentato:

Foglio	particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
167	230	500	1	B/4	5	280 mc	867,65
167	229 233		1	B/4	3	7.395 mc	16422,52
167	247	500					
	248	501					

Il complesso è attualmente occupato da uffici regionali e sarà reso libero alla data di stipula del contratto di compravendita.

#### DESCRIZIONE

Complesso immobiliare costituito da 2 corpi di fabbrica e 3 corti interne per una superficie complessiva, determinata ai sensi del DPR 138/98 sulla base delle rappresentazioni catastali dei beni, di circa mq. 1875, è parte del tessuto urbano storicizzato compreso tra la via Pietrapiana e la Via di Mezzo.

L' EDIFICIO PRINCIPALE, prospiciente via Pietrapiana, è articolato su un seminterrato e 4 piani fuori terra e si sviluppa intorno a 3 corti interne secondo un processo di formazione del tessuto edilizio avvenuto per successivi addendum.

Il piano terreno, leggermente rialzato rispetto alla quota strada di via Pietrapiana, è composto da un primo nucleo formato da un ampio vano - a dx entrando dalla medesima strada - dall'ex locale del portiere e dal nucleo scala principale. In seconda schiera l'edificio, assumendo le due corti interne come elementi ordinatori, si sviluppa in profondità con un ampio vano di collegamento - ex loggiato - con la porzione residua dello stesso composta da 5 vani con affaccio su almeno una corte e vani accessori come deposito, ripostiglio, scala, ascensore e nucleo servizi igienici; in corrispondenza di quest'ultimi si accede anche ad un piano ammezzato, dove sono presenti due ulteriori vani ad altezza ridotta con ripostigli ricavati al di sopra dell'impronta del medesimo nucleo servizi. Il secondo vano scala sopra menzionato si affaccia sulla corte di proprietà esclusiva con accesso da via di Mezzo e collega verticalmente solo il piano primo e secondo del nucleo edilizio in esame.

Al primo piano, riproponendo la medesima logica descrittiva di cui al punto precedente, in corrispondenza dello sbarco della scala principale è presente un ampio vano con affaccio su via Pietrapiana ed in sequenza 9 vani con affaccio, talvolta anche con accesso a terrazze esclusive, sulle corti di proprietà oltre a depositi, ripostigli e servizi igienici sempre serviti anche dal vano scala secondario e dall'ascensore.

Al secondo piano, la conformazione planimetria analizzata si ripropone nella sostanza anche se il corpo di fabbrica via via si rastrema verso l'alto. Nel dettaglio oltre all'ampio vano con affaccio sulla via di Pietrapiana sono presenti 9 vani, alcuni con affaccio con terrazza. Al piano secondo si accede esclusivamente attraverso il nucleo scala principale - posto sul fronte di via Pietrapiana, e mediante l'ascensore.

Al terzo piano il vano scala termina e sono stati ricavati tre vani sul corpo di fabbrica che si affaccia su via Pietrapiana; In seconda schiera l'edificio è composto a questo livello da ulteriori tre vani con accesso da corridoio interno con affaccio su terrazza esclusiva.

Completa l'edificio un piano seminterrato diviso in 2 zone, composto in generale da locali con soffitto a volta e finestre a bocca di lupo destinati a deposito e vani tecnici. In particolare si evidenzia che nella porzione interrata posta al di sotto del corpo di fabbrica che si estende in profondità verso la via di Mezzo, sono presenti un vano tecnico (ex centrale termica) dove oggi è presente la sotto-centrale idraulica e un ulteriore vano tecnico in cui è stata realizzata a suo tempo una cabina ENEL di trasformazione. Quest'ultima comporta oltre all'immodificabilità del vano, tutte le servitù di accesso, passaggio tubazioni tecnicamente connesse alla stessa gravanti sia sull'area esterna pertinenziale che sul percorso interno strettamente necessario per raggiungerla).

Il 2° EDIFICIO, è composto da un corpo di fabbrica con affaccio sulla corte nord che si sviluppa con due piani fuori terra, con accesso carrabile da Via di Mezzo. Trattasi di edificio di più recente costruzione e con una consistenza ben inferiore rispetto al corpo di fabbrica principale; nel dettaglio al piano terra si compone di 2 vani ed un servizio igienico e di altri 2 vani al primo piano.

Su tale corte si trova anche il vano che ospita la centrale termica, a suo tempo realizzata in fregio alla via di Mezzo, e l'unità frigorifera.

**I beni di proprietà regionale sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo di azione per lesione, né aumento**

o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

In merito alla destinazione urbanistica del complesso immobiliare si precisa che il complesso immobiliare è individuato nel vigente Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Firenze secondo la seguente articolazione:

- Sub-Sistema e Ambiti: Ambito del Nucleo Storico (Zona A);
- Classificazione: Emergenze di valore storico architettonico ;Disciplina del suolo e degli insediamenti: Aree per Servizi Pubblici e privati di uso pubblico con simbolo a Servizi Collettivi ed è normato specificatamente dall'art. 26 e 35 delle NTA.

L'Amministrazione Regionale ha disposto, con Decreto del Resp. Settore Patrimonio e Logistica n. 15975 del 03/11/2017, il trasferimento degli uffici regionali dall'immobile ed ha depositato, per quanto occorrer possa, mediante PEC prot. AOO-GRT/543337/D.70 datata 14/11/2017. istanza di variante allo strumento urbanistico vigente con le seguenti richieste:

- Modificare l'attuale "Disciplina del suolo e degli insediamenti" eliminando per il complesso immobiliare in oggetto l'individuazione oggi prevista come "Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico" e conseguentemente l'eliminazione del simbolo "Servizi Collettivi";
- Mantenere la Classificazione esistente con i limiti già oggi previsti per lo specifico sub-sistema e ambito.

La Regione Toscana con riferimento a suddetta istanza di variante, non si assume nessuna obbligazione di risultato a qualsivoglia titolo nascente dalla medesima e pertanto trasferirà l'immobile nello stato di fatto e di diritto, anche con riferimento alla sua destinazione urbanistica, in essere al momento del contratto definitivo di trasferimento.

Regione Toscana, nelle more della sottoscrizione del contratto di compravendita, autorizzerà l'aggiudicatario a presentare alle autorità competenti i progetti ai fini della realizzazione dei lavori, che in nessun caso potranno avere avvio prima del rogito. Ai fini della predisposizione del progetto Regione Toscana consentirà all'aggiudicatario l'accesso all'immobile.

## VINCOLI

Con provvedimento n. 96/2006 del competente ufficio del Ministero per le attività culturali e del turismo l'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art .10 del D. Lgs

42/2004 e ss. mm. ii. Con Delibera n. 181/2017 del Ministero per le attività culturali e del turismo - Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività e del turismo per la Toscana - Commissione regionale per il patrimonio culturale per il bene oggetto del presente avviso è stata rilasciata apposita autorizzazione a vendere ai sensi dell'art. 55 comma 3 e del D. Lgs. 42/2004 e lss.mm.ii., con le seguenti prescrizioni:

1. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lga. 42/2004 e ss mm ii.
2. In relazione alle condizioni di fruizione dell'immobile, si prende atto cfhe non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso proposta (spazio per servizi pubblici e privati di uso pubblico “servizi collettivi ed aree per servizi pubblici” e uso residenziale), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss mm ii.

#### **PREZZO DI STIMA**

**Euro 2.420.000,00**

#### **DATA DELLE SEDUTA**

La seduta pubblica si terrà il giorno **31 gennaio 2018 ore 10,30**

#### **INFORMAZIONI E VISIONE DEI LOCALI**

Gli interessati possono richiedere informazioni sull'immobile contattando personalmente e/o telefonicamente il personale regionale del Settore Patrimonio e Logistica. Può essere concordata con lo stesso personale la visione dell'immobile nelle ore e nei giorni prefissati dall'Amministrazione.

Per informazioni sul procedimento di vendita, contattare il numero telefonico 0554384042 o l'indirizzo mail: [infovendite@regione.toscana.it](mailto:infovendite@regione.toscana.it)

Per informazioni sulle caratteristiche del bene nonché per chiarimenti tecnico/catastali è possibile contattare i seguenti numeri telefonici 0554383818 e 0554384017

## **OFFERTA**

### **1° MODALITA' - OFFERTA CON PLICO**

Gli interessati possono presentare offerta mediante:

- Poste Italiane con raccomandata A.R.,
  - Agenzia di recapito autorizzata,
  - Consegna a mano (anche a mezzo corriere incaricato dall'offerente),
- dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00,

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a:

*REGIONE TOSCANA - Direzione Organizzazione e sistemi informativi- Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze. (Palazzo A - stanza 519)*

Sul plico, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati:

- a) indirizzo del mittente;
- b) la seguente dicitura: CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO di "COMPLESSO IMMOBILIARE DI FIRENZE VIA PIETRAPIANA-VIA DI MEZZO"

All'interno del plico, in carta libera, dovranno essere inserito:

#### **1 - Modello di offerta**, dal quale risultino:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, codice fiscale)
- copia fotostatica di un documento d'identità (pena l'esclusione),
- eventuale indirizzo PEC (posta elettronica certificata);
- di conoscere e di accettare, senza riserve e condizioni, il contenuto del presente avviso d'asta;
- la firma leggibile dell'offerente.

Inoltre per i soggetti diversi dalle persone fisiche

- denominazione/ragione sociale
- numero d'iscrizione al Registro delle imprese (C.C.I.A.A.);

- nominativo luogo e data di nascita, codice fiscale e carica ricoperta dalle persone designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
- indirizzo PEC (posta elettronica certificata)

**Prezzo offerto**, per l'acquisto del bene (in cifre ed in lettere);

- Ai sensi dell'art. art. 24 comma 9 della L.R. 27 dicembre 2004 n. 77 l'offerta dovrà essere in aumento per valori pari a 5000 Euro o suoi multipli.
- In caso discordanza fra i prezzi indicati in cifre e lettere sarà considerato valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

**2 - Dichiarazione, ai sensi degli articoli 46 - 47 e 76 del D.P.R. N° 445/00**, relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello "ALLEGATO A" al presente avviso che dovrà essere debitamente sottoscritto.

La mancanza di tale dichiarazione sarà causa di esclusione dalla procedura di alienazione.

**Procura Notarile**, (eventuale) in originale o in copia autentica, solo nel caso in cui l'offerta non sia presentata dall'offerente, dalla stessa deve risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato sia autorizzato a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta (procura speciale).

Le offerte dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13.00 del 26/01/2018**

Non farà fede il timbro postale. Il recapito della busta resterà a esclusivo rischio del mittente.

## **2° MODALITA' - OFFERTA IN SEDUTA APERTA AL PUBBLICO**

La seduta pubblica per il bene oggetto del presente bando si svolgerà nei locali della Regione Toscana - Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 - Firenze (PALAZZO A - Auditorium 2° piano), nel giorno ed ora sopra indicati, con le modalità individuate dalla L.R. n. 77 del 2004 e del successivo regolamento D.P.G.R. n. 61/R del 2005.

La seduta si aprirà con la lettura delle eventuali offerte precedentemente pervenute con plico. L'offerta più alta costituirà la base per le successive offerte che dovranno essere presentate sugli appositi modelli messi a disposizione dall'Amministrazione Regionale.

In assenza di precedenti offerte scritte, l'offerta dovrà essere in rialzo rispetto al prezzo base.

In entrambi i casi l'offerta dovrà essere in aumento per valori pari a 5.000 Euro o suoi multipli.

L'offerta deve essere presentata, compilando l'apposito modello fornito dall'Amministrazione, personalmente dall'interessato o da un suo rappresentante munito di apposita procura notarile da allegare all'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente sia una società, l'offerta deve essere presentata dal legale rappresentante della stessa o da suo rappresentante munito di apposita procura.

**N.B.**

Non saranno prese in esame offerte sottoposte a condizione e/o per persona da nominare”.

Le offerte sono vincolanti dal momento della loro presentazione. L'aggiudicatario rimarrà vincolato alla propria offerta fino alla stipula del contratto

**AGGIUDICAZIONE**

L'apertura delle offerte pervenute avverrà direttamente in seduta pubblica.

L'aggiudicazione è disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di offerte identiche si procederà, con le medesime modalità, ad ulteriore miglioramento fra i soli soggetti interessati.

In caso di discordanza fra i prezzi indicati in cifre e lettere sarà considerato valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di caparra confirmatoria, di un importo pari al 20% del prezzo offerto, da effettuarsi entro le 48 ore lavorative successive alla chiusura della seduta, secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Regionale.

In mancanza di questo adempimento la Regione Toscana ha FACOLTÀ di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Entro i 20 giorni successivi al pagamento della caparra confirmatoria, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento di un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con le stesse

modalità di cui sopra, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa e la perdita della caparra già versata.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le condizioni di vendita sono indicate al CAPO II art. 22 e seguenti della L.R. n. 77 del 27.12.2004 e ss. mm. ed al TITOLO VIII - CAPO II agli artt. 59 e seguenti del regolamento D.P.G.R. N. 61/R del 23.11.2005.

Il contratto di vendita sarà stipulato entro cinque mesi decorrenti dal secondo versamento dell'importo pari al 20 % del prezzo di aggiudicazione, salvo quanto previsto dall'art. 28 comma 4 della L.R. 77/04.

#### **INFORMATIVA ex art. 13 D. Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali)**

Il D. Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Secondo la normativa tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e tutela della riservatezza e dei diritti di chi fornisce tali dati.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 196/2003, pertanto, forniamo le seguenti informazioni:

- I dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio della Regione Toscana.
- Il trattamento dei dati sarà effettuato con modalità manuali ed informatiche.
- Il conferimento dei dati è **obbligatorio**, l'eventuale rifiuto comporterà l'impossibilità di verificare i dati necessari all'applicazione della normativa in materia di patrimonio e quindi la mancata instaurazione del rapporto utile per la procedura di alienazione.
- I dati non saranno comunicati ad altri soggetti, né saranno oggetto di diffusione.
- In relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs 196/2003

Il Dirigente  
Dott. Paolo Pantuliano