

Allegato “ 2 ”



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 DENOMINATO “VILLINI PASSERINI e BORCHI” SITUATO A FIRENZE VIA LORENZO IL MAGNIFICO, 100/102.

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

Foglio	particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €	
76	9	500	B/2	U	3.630 mc	701 mq	14997,93	
76	10	500	B/2	U	3.845 mc	878 mq	15886,23	
76	169	500	C/6	7	16mq	16 mq	113,21	
76	169	502	C/6	7	14 mq	17 mq	99,06	
76	171	-	C/6	7	13 mq	13 mq	91,98	
76	10	501	B.C.N.C. ai sub. 500 della part. 10 e ai sub 500/502 della part. 169					

DESCRIZIONE

C.1. VILLINO PASSERINI

L'edificio con accesso dal civico 102 di Via Lorenzo il Magnifico è articolato su 4 piani (seminterrato, terreno-rialzato, primo e sottotetto). L'immobile che presenta pianta rettangolare

con scala centrale in pietra ha struttura portante in muratura, con gronda alla fiorentina sul retro ed elementi decorativi sugli altri lati.

Si tratta di un fabbricato un tempo adibito ad abitazione di lusso, successivamente riadattato per la destinazione direzionale. La facciata si contraddistingue per la sua impostazione eclettica con sistema di finiture in malta e nel complesso l'edificio rispecchia le caratteristiche tipiche di "Firenze Capitale". Sia all'interno che all'esterno le pareti sono intonacate e verniciate, gli infissi sono in legno e metallo. Tutte le aperture esterne, ad eccezione di quelle sul retro, sono provviste di elementi decorativi così come il balcone su Via L. il Magnifico. La copertura è in buone condizioni. L'unità immobiliare è dotata di resede tergaie al cui interno è presente un piccolo edificio destinato a garage. Nell'immobile è presente un impianto di ascensore funzionante.

Il bene, con superficie catastale di 729,25 mq, è così articolato:

il piano terra è costituito da 7 locali variamente dimensionati oltre ad atrio d'ingresso e vano scala. Sono presenti 3 gruppi di servizi igienici, corridoi, disimpegni e ripostigli.

Il primo piano ricalca sostanzialmente la distribuzione del piano sottostante con l'aggiunta di un ulteriore vano in corrispondenza del vano scala è pertanto articolato in 8 vani e da un ampio atrio d'ingresso 2 servizi oltre disimpegni e ripostigli.

Il sottotetto, di dimensioni ridotte, circa un terzo rispetto ai piani sottostanti è composto da 3 locali oltre servizi, ripostigli ed un locale tecnico illuminati attraverso lucernari.

Il piano seminterrato è composto da 7 locali, ampio disimpegno oltre chiostrina (dove è stato collocato l'impianto ascensore) Di questi locali: uno è parzialmente occupato da impianti idrici, mentre un altro prospiciente la strada è dotato di solo accesso esterno, risulta intercluso ed occupato da impianti E.N.E.L.

C.2. VILLINO BORCHI

L'edificio ha accesso dal civico 100 di Via Lorenzo il Magnifico, mentre al cortile tergaie di pertinenza si accede dal civico 98 della stessa via ed è articolato su 4 piani (seminterrato, terreno-rialzato, primo e secondo piano-sottotetto). Le caratteristiche tipologiche generali dell'immobile sono analoghe a quelle del Villino Passerini, visto che è stato costruito nella stessa epoca.

Il fabbricato presenta pianta rettangolare con scala centrale in pietra ha struttura portante in muratura, con gronda provvista di elementi decorativi e

La palazzina rispecchia i consueti canoni dell'eclettismo neorinascimentale di fine ottocento inizi novecento ed è costruito in aderenza, al Villino Passerini che si trova alla sua sinistra. Sul giardino e resede accessorio insistono 2 locali adibiti ad autorimesse.

Il villino ha superficie catastale di 895,6 mq, così distribuita:

il piano terra è costituito da un ampio ingresso che immette al disimpegno di collegamento al vano in cui si trova la scala principale in pietra. Questa scala in posizione centrale collega il piano seminterrato ed il primo piano, intorno ad essa sono distribuiti 7 locali di medie dimensioni, 2 servizi igienici ed un vano scala di servizio. Sul retro da due locali posti agli angoli dell'edificio si accede a 2 terrazzini simmetrici dotati di scale di accesso al resede.

Il primo piano ha locali con la stessa distribuzione del piano terra ed è formato da 8 locali , 2 servizi oltre corridoi e vani scale e un ripostiglio. Sono inoltre presenti 2 balconi, uno accessibile dal vano centrale, lato fronte strada ed uno accessibile dal vano centrale lato giardino.

Il secondo piano-sottotetto, è composto da 8 vani in cattivo stato di conservazione che ripetono la stessa distribuzione dei piani inferiori.

Il piano seminterrato costituito da otto locali oltre servizio igienico ed accessori fra i quali una chiostrina. Lo stato conservativo del piano è mediocre.

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.

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.95/2010 del competente ufficio del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo l'intero complesso immobiliare denominato "Villa Basislewsky" è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. Con Delibera n. 117 del 19 luglio 2017 del Ministero per le attività culturali e del turismo - Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo della Toscana - Commissione regionale per il patrimonio culturale, per lo è stata rilasciata apposita autorizzazione a vendere ai sensi dell'art. 55 comma 3 e del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; con le seguenti prescrizioni e condizioni, relative ai "Villini Passerini e Borchi" oggetto del presente avviso:

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.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. Con riguardo alle destinazioni d'uso, viste le caratteristiche architettoniche e tipologiche del complesso, si ritiene che *"la destinazione d'uso residenziale potrebbe adattarsi ai villini Borchi e Passerini"* Si valutano positivamente le altre destinazioni d'uso proposte e/o ipotizzate.
4. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso attuale (attività e servizi pubblici) e prevista (direzionale comprensivo delle attività private di servizio, ricettiva, residenziale - quest'ultima destinazione solo per i villini Borchi e Passerini), 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 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

DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, 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 - beni culturali - spazio edificato. 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.

A seguito della delibera di autorizzazione alla vendita del Ministero per le attività culturali e del turismo n. 117/2017, sopra indicata, questa Amministrazione ha ritenuto di ottenere una più efficace valorizzazione del compendio immobiliare valutando la sua potenzialità residenziale. A tal fine con PEC prot. AOO-GRT/129234/D.70.50 del 07/03/2018 è stata depositata presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Firenze richiesta di Variante al Regolamento 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.

N.B

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 destinazione urbanistica, in essere al momento del contratto definitivo di trasferimento.

PREZZO DI STIMA

Euro 2.600.000,00

DATA DELLE SEDUTA

La seduta pubblica si terrà il giorno 18 MAGGIO 2018 ore 11,00

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

Per chiarimenti tecnici è possibile contattare il Geom Giuseppe Milazzo tel. 0554385355 giuseppe.milazzo@regione.toscana.it, per chiarimenti inerenti la parte urbanistica è possibile contattare l'arch. Alessandro Consiglio alessandro.consigli@regione.toscana.it

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 DENOMINATO "VILLINI PASSERINI e BORCHI DI FIRENZE"

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 14 MAGGIO 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 5000 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.

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.

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.

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