

## 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 SITUATO IN COMUNE DI BORGO SAN LORENZO (FI) - LOC.TA' LUCO DI MUGELLO VIA G. TRAVERSI, 54

Al catasto fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo il compendio è identificato al:

Foglio	particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
51	88	501	D/1			19788,00
	91	502				
	92	501				
	93	501				
	123	501				
51	90		C/6	2		31,56

Al catasto terreni del Comune di Borgo San Lorenzo il compendio è identificato al:

Foglio	particella	qualità	classe	superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	90	ente urbano		150	0,00	0,00
51	91	ente urbano		6180	0,00	0,00
51	92	ente urbano		250	0,00	0,00
51	93	ente urbano		150	0,00	0,00
51	97	seminativo	3	1340	5,19	4,84
51	117	orto irriguo		2900	74,89	44,93
51	123	ente urbano		16	0	0,00
51	223	prato arborato		140	0,43	0,22
51	224	prato arborato		310	0,96	0,48

TERRENO PROPRIETA' DEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO						
Foglio	particella	qualità	classe	superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
45	131	seminativo arborato	1	11650	84,23	45,13

**N.B.**

In data 20.03.2015 Regione Toscana e Comune di Borgo San Lorenzo, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 hanno sottoscritto “*un accordo per l'alienazione del complesso immobiliare di Luco di Mugello*”.

Con tale atto, il Comune di Borgo San Lorenzo, proprietario dei terreni sopra indicati ed individuati al Foglio 45 Particella 131, di cui con atto n. 4/2015 era già stata deliberata la vendita, evidenziata la necessità di porre detti terreni sinergicamente a servizio del compendio di proprietà regionale, dà mandato alla Regione Toscana di provvedere, secondo la legislazione regionale vigente, allo svolgimento della procedura di evidenza pubblica volta alla vendita dei beni in proprietà comunale antistanti il Complesso immobiliare.

In caso di aggiudicazione, per semplificare e razionalizzare la conclusione del procedimento comune di alienazione, la compravendita sarà conclusa con un unico atto curato dalla Regione Toscana secondo la propria normativa in materia.

L'accordo, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1022 del 26/02/2015, è stato pubblicato, integralmente, come allegato al medesimo atto, sulla Banca dati regionale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23/2007

**DESCRIZIONE**

Compendio immobiliare, di epoca rinascimentale, nato come centro monastico poi destinato ad ospedale, composto da:

***FABBRICATI per una superficie complessiva di mq 4.520***

**EDIFICIO A - EX MONASTERO/EX OSPEDALE - EDIFICIO PRINCIPALE**

Si tratta di un edificio storico, con ottimi caratteri tipologici e buona fattura strutturale, con pianta a forma di lettera "E", disposto su 3 piani fuori terra ed una piccola porzione al piano seminterrato. La facciata principale, sul lato sud, è simmetrica e lineare, caratterizzata al piano primo da un ampio loggiato, sorretto da colonne ed alleggerita al piano terreno da un porticato in posizione leggermente decentrata. L'elemento di maggior pregio è il chiostro rinascimentale posto all'interno del fabbricato, con doppio porticato con colonne in pietra con capitelli ionici sia al primo che al secondo piano. Il fabbricato ha accessi distinti, dalla Via Traversi e dalla strada comunale Borgo San Lorenzo Ospedale - di Luco ed è così composto:

Piano terreno suddiviso in 31 vani, di varie dimensioni, oltre servizi igienici e ripostigli e da un ampio atrio d'ingresso con antistante loggiato all'interno del quale si trova una cappella. Dall'atrio si accede al chiostro ed ai corridoi che collegano le varie aree del fabbricato, in questo ambiente è posizionata anche la scala principale dell'immobile, realizzata interamente in marmo con gradini e parapetti di buona fattura.

La porzione posta all'estremo nord/est dell'immobile, di circa 69 mq, è costituita da 2 ampi locali oltre accessori, non è direttamente accessibile dall'interno del compendio e non risulta rappresentata nella planimetria urbana dell'ex ospedale. L'ala ovest dell'edificio non presenta le stesse peculiarità dell'impianto quattrocentesco trattandosi di un ampliamento successivo ed ha caratteristiche architettoniche molto più modeste. Per una superficie di circa 3.840 mq.

Piano primo: composto da 30 vani, con ampio porticato che percorre quasi completamente la facciata principale, corridoi servizi igienici e ripostigli, con un sistema distributivo molto simile al piano inferiore.

Piano secondo: si trova nell'ala est dell'edificio è collegato al primo piano da 2 rampe di scale poste all'estremità del piano e conta 7 vani oltre corridoio disimpegno e servizio igienico.

Seminterrato posto nello spigolo sud/est dell'edificio composto da un ampio locale ex spogliatoio e da 3 locali di deposito collegati da corridoi.

I piani sono collegati fra loro oltre che dalla scala principale, da 3 rampe di scale ben distribuite rispetto al perimetro generale. Al seminterrato si accede con scala esterna al fabbricato. E' presente un impianto di elevazione non funzionante e non rispondente all'attuale normativa di legge.

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'immobile è fatiscente con intonaci ed infissi in pessimo stato ed anche la copertura a padiglione presenta carenze generalizzate con problemi strutturali.

Da un punto di vista strutturale, comunque, lo stato delle murature verticali ed orizzontali può essere considerato normale per l'epoca costruttiva. Le parti interne versano in pesante stato di degrado dovuto anche al prolungato abbandono del complesso.

#### **EDIFICIO B - EX LAVANDERIA**

Edificio posto sulla sinistra per chi entra da Via Traversi, è disposto su due piani fuori terra e realizzato in muratura ordinaria di pietra e laterizio. Di struttura semplice con 4 locali al piano terreno ed un unico locale al primo piano. La copertura è a padiglione con manto in cotto. Il tutto in pessimo stato di conservazione.

#### **EDIFICIO C - MANUFATTO ACCESSORIO**

Piccolo manufatto di pianta quadrata su un unico piano fuori terra con adiacente tettoia in ferro. Si trova lungo il muro di confine del piazzale a est del complesso.

#### **EDIFICIO D - DEPOSITO**

Locale di deposito a pianta rettangolare, posto al margine del piazzale, realizzato in muratura ordinaria di pietra e laterizio in pessime condizioni manutentive.

#### **EDIFICIO E - CAPPELLA**

Posta di fronte alla facciata principale del complesso è costituita da un unico locale, in cattivo stato di conservazione, con soffitto a volta arricchito da un affresco. Adiacente alla cappella è presente un piccolo manufatto accessorio in muratura.

<p><i>AREE DI PERTINENZA per una superficie complessiva di 9.370 mq</i></p>
---

**1 - GIARDINO DEL CHIOSTRO** si affaccia su uno spazio aperto di forma quadrata attualmente incolto

**2 - CORTILE DI ACCESSO** Cortile interno posto fra il nucleo centrale e l'ala ovest del complesso, un tempo costituiva l'accesso all'ospedale passando dal sagrato dell'adiacente chiesa di S. Pietro da quale è diviso da una cancellata di ferro.

**3 PIAZZALE ASFALTATO** Resede di notevole consistenza, in stato di abbandono, posto sui lati est e sud del edificio principale. Trattasi di un piazzale asfaltato di forma irregolare ed in leggero declivio, cintato e protetto su ogni lato da muri di confine e cancelli in ferro.

**4 FASCIA OVEST** Striscia di rispetto dell'edificio A delimitato da una siepe e da recinzione provvisoria.

**5 CORTE VIA TRAVERSI** Corte in origine asfaltata che confina a nord con via Traversi ed a sud con la Chiesa di S. Pietro.

**6 EX ORTO** Appezamento di terreno pianeggiante, attualmente incolto, di forma rettangolare posto di fronte alla facciata principale dell'edificio A.

**7 - 8 TERRENI INCOLTI** Appezamenti di terreni posti sulla destra rispetto al viale di accesso, in parte occupati da scarpata ed invasi fa vegetazione spontanea.

## **TERRENO PROPRIETA' DEL COMUNE DI BORGO S. LORENZO**

Appezamento di terreno di forma irregolare, in leggero declivio, disposto nelle immediate vicinanze del compendio, con accesso carrabile protetto da cancello di ferro posto sulla Via Traversi. Per una superficie complessiva di mq 11.650.

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.

## **PREZZO DI STIMA**

**Euro 1.564.000,00**

## **DATA DELLE SEDUTA**

La seduta pubblica si terrà il giorno **28 GIUGNO 2018 ORE 10,30**

## **VINCOLI**

Con provvedimento n. 263 del 25.12/.2006 del competente ufficio del Ministero per le attività culturali e del Turismo, il compendio è stato dichiarato di interesse storico artistico, particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Con delibera n. 92 del 14.07.2015 il decreto sopramenzionato è stato integrato e rettificato includendo nel provvedimento di tutela i beni mobili pertinenziali, il cui elenco è disponibile agli atti dell'ufficio. Con delibera n. 93 del 16.07.2015, del competente ufficio del Ministero per le attività culturali e del Turismo, per il compendio è stata rilasciata apposita autorizzazione a vendere, con le seguenti prescrizioni:

1. l'esecuzione dei 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. l'immobile ex convento ed ex presidio ospedaliero per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso prevista (attrezzatura turistico-ricettiva, funzioni di tipo culturale e di servizio) non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico o artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni

variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii;

3. i beni mobili, valutati come pertinenziali, dovranno essere conservati e mantenuti nelle attuali collocazioni, in quanto parti essenziali ed originale del Convento Camaldolese, soppresso nel 1808 dalle leggi napoleoniche, poi ripristinato da Ferdinando III di Toscana ed infine definitivamente soppresso con le leggi Siccardi del 1867.

## **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 i seguenti numeri telefonici 0554384042-0554384008 - 0554384004 o l'indirizzo mail: *infovendite@regione.toscana.it*

*Per chiarimenti tecnici è possibile contattare il Geom Franco Fei tel. 0554384017 - mail franco.fei@regione.toscana.it*

## **OFFERTA**

### **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 "EX OSPEDALE DI LUCO DI MUGELLO"**

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

**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).

**2 - 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 5.000 Euro o suoi multipli.
- In caso discordanza fra i prezzi indicati in cifre e lettere sarà considerato valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

**3 - 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) **solo nel caso in cui l'offerta non sia presentata dall'offerente** in originale o in copia autentica, dalla quale 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 19 giugno 2018**

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

## 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 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.

**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