

Allegato “ 1 ”



Regione Toscana
Direzione Organizzazione e Sistemi informativi
Settore Patrimonio e Logistica

VENDE MEDIANTE TRATTATIVA DIRETTA **ai sensi dell'art. 25 bis della L.R. n. 77- 27 dicembre 2004**

COMPLESSO IMMOBILIARE SITUATO A FIRENZE VIALE FILIPPO STROZZI, 34/36 e VIA LORENZO IL MAGNIFICO, 100/102 - COMPOSTO dalla “VILLA BASILEWSKI con il relativo EDIFICIO DI AMPLIAMENTO” e dai VILLINI PASSERINI e BORCHI”.

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 3	3	500	B/2	U	21.940 mc	4.660 mq	90.648,62	
	311							
76	9	500	B/2	U	3.630 mc	701 mq	14.997,93	
76	10	500	B/2	U	3.845 mc	878 mq	15.886,23	
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

“VILLA BASILEWSKI

E' stata edificata fra la fine dell'Ottocento e inizi del Novecento ed è costituita da un'unica unità immobiliare, di pregevoli caratteristiche architettoniche, che si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre seminterrato. Originariamente l'accesso principale alla villa ed al relativo giardino avveniva dal Viale F. Strozzi, mediante 2 passaggi pedonali e carrabili, oggi inutilizzati, perché attualmente l'accesso avviene da Via L. il Magnifico. Il fabbricato di pianta quadrata è caratterizzato, in posizione centrale, da un ampio atrio di ingresso, con soffitto a cassettoni in legno e dalla scala monumentale in pietra a doppia rampa, dalla quale si distribuiscono i vari locali. L'edificio ha una superficie catastale di 1.684,62 mq ed è così suddiviso:

il piano terreno è composto da 11 vani, compresa un'ampia cucina, oltre servizi igienici, corridoi e ripostigli, nonché dall'ampio vano di ingresso ed un vano ad uso loggia chiuso a vetri. La scala, elemento caratterizzante del bene, è realizzata completamente in pietra, con decorazioni scultoree ed è composta da una rampa principale per poi dividersi in 2 rampe laterali, garantendo il doppio accesso al piano soprastante.

Il primo piano oltre al salone che ha soffitto a cassettoni in legno, è suddiviso in 7 vani compresi servizi igienici corridoi e accessori. Il vano centrale è caratterizzato da copertura a cupola e doppie colonne in pietra.

Il secondo piano, ha superficie minore rispetto ai piani sottostanti a causa dello spazio occupato dai volumi di alcuni vani del primo piano che hanno altezza elevata; anche le caratteristiche tipologiche sono inferiori ai piani sottostanti e l'altezza interna minore. E' composto da 6 vani oltre un'ampia sala, compreso servizi igienici, corridoi e ripostigli.

Il piano seminterrato è suddiviso in 16 locali adibiti a magazzini, corridoi e disimpegno. I soffitti sono a botte con volte a crociera e finestre del tipo "bocca di lupo".

EDIFICIO DENOMINATO "AMPLIAMENTO"

L'edificio è stato costruito intorno al 1960 e le caratteristiche strutturali del bene sono quelle tipiche dei fabbricati dell'epoca, con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato. Le linee architettoniche sono semplici. La ripartizione interna dei vani, in laterizio, è semplice e lineare, con un ampio corridoio centrale che disimpegna i vani laterali. Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre un piano parzialmente interrato, per una superficie catastale di 2.732,80 mq ed è così ripartito:

Piano terra, composto da due vani prima adibiti a sala ricezione e portineria, oltre vari locali. Quelli esposti sul lato ovest sono corredati ciascuno da servizio igienico esclusivo, nonché da uffici, sala d'attesa, sala riunioni e servizi igienici.

Il primo piano ripete lo schema del piano terreno, ad eccezione della porzione fronte via L. il Magnifico, occupata da ampi locali un tempo adibiti a sale operatorie con relativi locali di corredo. Si tratta di 12 locali in prevalenza accessoriati da servizi igienici esclusivi, oltre gruppi di servizi igienici comuni, magazzini, corridoi e accessori.

Il piano secondo è di dimensioni ridotte rispetto ai piani sottostanti. E' costituito da 13 locali tutti accessoriati da servizio igienico, di cui 7 dotati da terrazzini esclusivi, oltre un'ampia sala, un ufficio, un ripostiglio, corridoi e disimpegni.

Il piano parzialmente interrato è composto da 12 locali di varie dimensioni, già utilizzati come depositi e magazzini, attualmente in disuso, nonché da 5 piccoli servizi igienici, corridoi e disimpegni. A questo piano si trova anche un locale adibito a centrale termica non più utilizzata. Il piano ha 2 accessi esterni, tutti i livelli del fabbricato sono collegati da 2 scale interne e da ascensore, attualmente non funzionante.

GIARDINO E RESEDE

Si tratta di un terreno pertinenziale sia della Villa che dell'adiacente ampliamento, con superficie catastale di 265,61 mq, che circonda i fabbricati su tre lati ed è tenuto in parte a resede asfaltato ed in parte a verde. Il giardino è dotato di due accessi carrabili ed è cintato su tutti i lati da un muro e colonne in pietra con soprastante inferriata in ghisa. Anche i cancelli di ingresso, che risalgono alla stessa epoca di costruzione della villa, sono realizzati in ghisa e sono eseguiti con doppia colonna di gradevole valore artistico. Nella porzione estrema del giardino, sul lato nord si trovano 2 manufatti di un solo piano fuori terra, adibiti rispettivamente a centrale termica ed a ripostiglio.

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 tergale 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, disimpegno 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 comprende un ampio atrio d'ingresso, 2 servizi oltre disimpegno 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, tutti 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, dotato di solo accesso esterno risulta intercluso ed occupato da impianti E.N.E.L.

VILLINO BORCHI

L'edificio ha accesso dal civico 100 di Via Lorenzo il Magnifico, mentre al cortile tergale 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,

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 Basilewsky" 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 il complesso 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:

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. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che:
 - considerato che al primo piano di Villa Basilewsky è presente un salone delle feste decorato con stucchi dorati e specchi ottocenteschi, questo ambiente è stato in data non precisata oggetto di alterazione e menomazione tramite l'introduzione di solai piani e tramezzi che hanno cancellato l'originaria spazialità e l'ornato. Pertanto, si fa condizione al nuovo acquirente di procedere in via prioritaria al restauro di questo che era uno degli spazi di maggior pregio della villa.
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 non sia compatibile per la Villa Basilewsky, mentre potrebbe adattarsi alle altre porzioni immobiliari costituite i villini Borchi e Passerini" si valutano invece 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 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

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 dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (Zona A);
- Disciplina del suolo e degli insediamenti: aree e servizi pubblici e privati di uso pubblico con simbolo a servizi collettivi ed è normato specificatamente 'art. 26 e 35 delle NTA.

Nel dettaglio si precisa la classificazione per ciascuna porzione del compendio:

Villa e Villini

Emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato

Ampliamento

Edificato recente - elementi incongrui - spazio edificato.

Giardino e Resede

Emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto.

A seguito alla delibera di autorizzazione alla vendita del Ministero per le attività culturali e del turismo n. 117/2017, sopra indicata, questa Amministrazione ha presentato istanza di variante al Regolamento Urbanistico Comunale chiedendo di variare la classificazione nella Porzione del complesso immobiliare denominato "Ampliamento" dall'attuale "*Edificato recente - elementi incongrui*" alla classificazione "*Emergenze d'interesse documentale del moderno*"

CONDIZIONI DI VENDITA

L'aggiudicazione del bene è condizionata

1. al versamento a titolo di caparra confirmatoria del 10% del prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi entro 10 giorni successivi al ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, nella quale saranno indicate anche le modalità e le coordinate di pagamento.
2. all'impegno a stipulare il contratto con il contestuale versamento del saldo entro e non oltre 24 mesi dall'aggiudicazione

Ulteriori Condizioni:

L'Amministrazione regionale valuterà condizioni di vendita inerenti termini più brevi:

- per la stipula dell'atto di compravendita/pagamento del saldo

PREZZO BASE

Euro 8.890.000,00

OFFERTA

L'offerta per il bene potrà essere formulata anche in RIBASSO rispetto al prezzo base.

Si avverte sin d'ora che si riterranno non adeguate al valore dell'immobile e non rispondenti alle esigenze dell'Ente le offerte presentate di importo inferiore a Euro 8.445.500,00.

In caso di presentazione di offerte inferiori a tale soglia, Regione Toscana NON procederà all'aggiudicazione

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 DENOMINATO "VILLA BASILEWSKI E VILLINI PASSERINI e BORCHI"**

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

- 1 - 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.

2 - 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 valido documento d'identità (pena l'esclusione),

- eventuale indirizzo mail e/o indirizzo PEC (posta elettronica certificata);
- la dichiarazione 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)

3 - Prezzo offerto, per l'acquisto del bene

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

AGGIUDICAZIONE

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

In caso di presentazione di offerte economiche identiche, si procederà all'aggiudicazione al soggetto che nell'offerta presentata abbia indicato il termine più breve per il pagamento del saldo finale/stipula del contratto.

In caso di presentazione di offerte economiche e termini di stipula dell'atto identici, si procederà alla richiesta di presentazione di un'offerta economica in aumento fra i soli soggetti interessati.

Nel caso in cui, a scadenza del nuovo termine fissato, permarrà la situazione di parità delle offerte presentate (offerte economiche identiche e termini di pagamento identici) si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio fra le offerte uguali, da effettuarsi in seduta pubblica.

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 bene in vendita, contattare i seguenti numeri telefonici 0554384042 - 0554384004 - 0554384008,

o l'indirizzo mail: infovendite@regione.toscana.it

Per chiarimenti tecnici è possibile contattare il Geom. Stefano Mannini - 0554383959 stefano.mannini@regione.toscana.it mentre per chiarimenti inerenti la parte urbanistica è possibile contattare l'arch. Alessandro Consigli - 0554383027 - alessandro.consigli@regione.toscana.it

SCADENZA DEI TERMINI

Le offerte dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13.00 del 29 GENNAIO 2019**

Non farà fede il timbro postale.

Il recapito della busta resterà a esclusivo rischio del mittente.

APERTURA DELLE OFFERTE

Le offerte pervenute saranno esaminate dal Settore Patrimonio e Logistica ed aperte in seduta pubblica il giorno 4 FEBBRAIO 2019, alle ore 11,00, presso gli uffici della Regione Toscana - Via di Novoli, 26 PALAZZO A - AUDITORIUM 2° piano.

N.B. Si precisa fin da ora che:

NON SARANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE OFFERTE che non rispettino condizioni e scadenze sopra indicate in materia di caparra e stipula del contratto

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

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le condizioni di vendita sono disciplinate dalla L.R. n. 77 del 27.12.2004 e ss. mm., dal regolamento D.P.G.R. N. 61/R del 23.11.2005 e dal presente atto.

INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI ex art. 13 Reg. (UE) 2016/679

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679, si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione al procedimento di alienazione mediante seduta di offerta al pubblico (art 24 L.R. 77/04) è effettuato da Regione Toscana - Giunta regionale in qualità di titolare del trattamento (dati di contatto: P.zza Duomo 10 - 50122 Firenze; regionetoscana@postacert.toscana.it) ed è finalizzato unicamente alla gestione delle procedure inerenti l'alienazione del patrimonio della Regione Toscana.

I dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati sono i seguenti:

email: urp_dpo@regione.toscana.it;

<http://www.regione.toscana.it/responsabile-protezione-dati/contatti>

Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione al procedimento di alienazione.

I dati personali forniti saranno conservati presso gli uffici del Responsabile del procedimento (Settore "Patrimonio e Logistica") per il tempo necessario alla conclusione del procedimento stesso, saranno poi conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

Il trattamento dei dati raccolti avverrà a cura del personale autorizzato ed istruito del Settore "Patrimonio e Logistica" preposto al procedimento di alienazione del patrimonio regionale e verrà effettuato con modalità manuale e informatizzata.

Potranno inoltre essere comunicati ad altri soggetti terzi o diffusi solo qualora specificamente previsto dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza va rivolta al Responsabile della protezione dei dati, tramite i canali di contatto dedicati. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, secondo le procedure previste pubblicate sul sito dell'Autorità.

Il Dirigente
Dott. Paolo Pantuliano