

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 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
51	121		D/1			9,00

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 ed 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, 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.

AREE DI PERTINENZA per una superficie complessiva di 9.370 mq

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.

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. 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'aggiudicazione del bene è condizionata

1. al versamento della somma di € 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, 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 di offerta:

L'amministrazione regionale valuterà ulteriori condizioni di vendita quali:

- termini più brevi, per la stipula dell'atto di compravendita e per il pagamento del prezzo offerto.
- Altre condizioni particolari offerte .

PREZZO BASE

Euro 1.564.000,00

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 1.492.350,00 (euro unmilionequattrocentonovantaduemilatrecentocinquanta/00); in questo caso 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 "EX OSPEDALE DI LUCO DI MUGELLO"

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 migliore; in caso di più offerte ritenute "accoglibili" prevale sempre quella di importo superiore.

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 informazioni sulle caratteristiche del bene nonché per chiarimenti tecnico/catastali è possibile contattare Franco Fei tel. 0554384017 - mail franco.fei@regione.toscana.it e Marco Tullio Martino tel 0554382557 - mail marcotullio.martino@regione.toscana.it .

SCADENZA DEI TERMINI

Le offerte dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13.00 del 27 novembre 2018**

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 30 novembre 2018 , alle ore 10,00, presso gli uffici della Regione Toscana -Via di Novoli, 26 PALAZZO A STANZA 139.

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

In ogni caso Regione Toscana si riserva la facoltà:

- di NON procedere all'aggiudicazione qualora le offerte pervenute siano valutate non rispondenti alle esigenze dell'Ente

o in alternativa:

- di indicare, mediante un nuovo avviso pubblico, le condizioni alle quali le offerte possano essere considerate congrue.

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