

CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Metropolitan del 15/06/2016,

RENDE NOTO

che la Città Metropolitana di Firenze, nel rispetto del vigente “Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio della Provincia di Firenze” ed in esecuzione dell’Atto Dirigenziale n. 1187 del 16.06.2016 intende procedere alla vendita a trattativa privata del seguente immobile.

LOTTO n. 1 – PALAZZO EX OSPEDALE BONIFACIO SEDE DELLA QUESTURA:

► Ubicazione:

Il complesso immobiliare che ospita la Questura di Firenze è costituito da più corpi di fabbrica che compongono un intero isolato all'interno del centro storico di Firenze con il prospetto principale che affaccia sulla via San Gallo, un'importante strada di collegamento fra il centro ed i viali di circonvallazione; già nel trecento la suddetta via era la direttrice di penetrazione da nord a sud di tutta la città, da porta San Gallo a Porta Romana, percorsa da viaggiatori e pellegrini. Via Duca d'Aosta, via Bonifazio Lupi e via Zara sono le strade, già tracciate dal Poggi, che disegnano lo scacchiere della città in una zona, quella appunto vicino alle mura che, grazie alla presenza dell'antico “spedale” era rimasta in gran parte inedita fino alla fine del XIX secolo. Il fabbricato in esame è situato in posizione più vicina ai viali, nel quartiere di Piazza della Libertà. La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi pubblici essenziali.

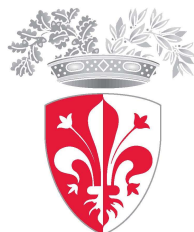
► Caratteristiche e dimensioni :

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito dal cosiddetto ex ospedale Bonifacio che è formato da due importanti corpi di fabbrica: quello più antico prospiciente via San Gallo e l'ampliamento realizzato negli anni '40 a chiusura dell'isolato oltre ad un piccolo volume all'interno del cortile interno.

La parte più antica del fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato che occupa parzialmente il perimetro edificato; la parte realizzata alla metà del secolo scorso si eleva per cinque piani fuori terra (l'ultimo è arretrato rispetto al fronte strada) oltre al piano interrato che durante la seconda guerra mondiale è stato utilizzato come rifugio antiaereo.

Il prospetto principale dell'ex ospedale Bonifacio che si affaccia sulla Via San Gallo, si articola in quattro piani fuori terra e presenta un porticato della seconda metà del XVIII secolo (opera dell'ing. Salvetti) che ingloba i primi due piani mentre ai piani superiori le finestre sono racchiuse tra lesene e architravi intonacati che ripropongono la partizione dei colonnati del portico anche alla parte alta del prospetto. Le finestre del secondo piano presentano timpani alternati curvi e rettilinei; al piano terzo sono invece semplicemente racchiuse all'interno di una cornice.

L'elemento del porticato e delle lesene è riproposto nella parte originaria del corpo di fabbrica lungo via Bonifazio e via Duca d'Aosta.



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

Il corpo di fabbrica realizzato negli anni '40 presenta invece elementi tipici dell'architettura italiana di metà '900; in rapporto agli edifici circostanti si contraddistingue per la linearità e semplicità delle soluzioni, scevre da arricchimenti decorativi di superficie.

La continuità dell'edificio più recente con l'antico corpo di fabbrica è data dall'allineamento delle gronde e delle finestre oltre al cornicione marcapiano che prolunga idealmente il porticato.

Per il resto le facciate si caratterizzano per un trattamento a intonaco delle superfici sulle quali spiccano elementi di finitura in calcestruzzo armato e pietra serena come le cornici che racchiudono le aperture, o le specchiature delle finestre al piano terreno.

Al piano secondo le porte finestre sono dotate di balaustre e i ricorsi orizzontali sottolineano le linee di piano; all'ultimo piano le aperture ravvicinate sembrano creare l'aspetto di un loggiato.

Le finestre differenziate da piano a piano, generano un ritmo uniforme sull'intero involucro e solo dall'ingresso principale su via Zara è sormontato da un balcone balaustrato e inquadrato da due pilastri trattati a finto bugnato.

Le strutture murarie sono in pietra nella parte più storica mentre in struttura mista calcestruzzo armato e muratura nella parte realizzata nella metà del '900.

La distribuzione degli spazi, anche nell'ala più antica del palazzo è garantita da un corridoio centrale sul quale si affacciano le varie stanze, munite di ampie finestre che si affacciano sulla via o sul cortile interno. Oltre alla scala monumentale in pietra serena sono presenti altri due vani scala alle estremità del corpo di fabbrica più antico.

Al piano terra del fabbricato, lungo via San Gallo troviamo la cappella dove si può ammirare l'affresco dell'ultima cena realizzato nel 1619 dal pittore Fabrizio Boschi.

Il corpo di fabbrica realizzato nel 1940 conta 5 piani fuori terra (l'ultimo arretrato dal fronte strada) oltre al un piano seminterrato; la razionalità che contraddistingue l'architettura del periodo è riscontrabile sia all'esterno che nella distribuzione degli spazi interni.

I corridoi della parte ampliata si ricollegano ai locali della parte vecchia alla stessa quota creando un unico ambiente funzionale.

Al piano terra, nel punto di unione dei due corpi di fabbrica, sono stati realizzati due accessi carrai su via Duca d'Aosta e Via Bonifacio Lupi dai quali si entra al cortile interno; su via Zara è stato invece realizzato l'ingresso principale della Questura che immette in un ampio locale che porta alla scala di distribuzione principale, entrambi rivestiti in marmo.

Il volume ad un piano realizzato nel cortile a metà degli anni '70 per essere destinato a centrale comunicazioni è ora utilizzato dagli organi sindacali.

L'intero complesso ospita i vari uffici della questura oltre a tre appartamenti (questore e dirigenti); il piano seminterrato è invece adibito ad archivio e locali tecnici.

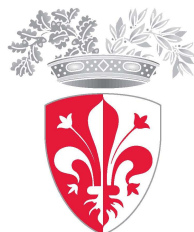
In generale per l'intero complesso immobiliare, le pareti sono intonacate e tinteggiate (eccetto quelle affrescate e dei locali seminterrati), i pavimenti sono di vari materiali: cotto antico e non, gres, graniglia, pietra serena e marmi lungo le scale. Si precisa che, all'infuori degli elementi e delle decorazioni indicate nella schedatura eseguita per la Valutazione di Interesse Culturale, l'immobile internamente non presenta elementi architettonici di spicco.

Le facciate esterne prospicienti la pubblica via e le coperture sono state oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nel 2003 mentre adesso sono in corso i lavori per il rifacimento delle facciate del cortile.

Gli infissi interni ed esterni sono prevalentemente in legno; le finestre sono dotate, per la maggior parte, di vetro singolo.

Il cortile interno, asfaltato, è adibito a parcheggio.

► Stato di conservazione:



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

Lo stato manutentivo, considerata la consistenza del fabbricato, non è omogeneo: i locali del 2° piano e la nuova centrale operativa all'ultimo piano sono stati recentemente ristrutturati e quindi si presentano in ottimo stato manutentivo gli altri locali presentano uno stato di conservazione normale ad eccezione dei locali seminterrati che ospitano l'archivio e le centrali tecnologiche che necessitano di interventi di risanamento.

Il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi di restauro e riadattamento funzionale per adeguamento alle nuove funzioni ivi svolte che si sono svolti in più fasi nel corso degli anni.

Attualmente si trova in condizioni di manutenzione ordinarie.

Gli impianti termici ed elettrici nel corso degli anni sono stati oggetto di trasformazione e manutenzioni e lo stato di efficienza non è omogeneo; in generale le dorsali corrono lungo i corridoi all'interno di canalizzazioni a vista e la distribuzione nei vari ambienti è realizzata sotto traccia.

► Dati catastali:

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene è al momento individuato con i seguenti identificativi:

Foglio di mappa 159, particella 161, Zona Censuaria 1; Categoria B/1; Classe 4; Consistenza mc 61.932; Rendita Catastale € 163.124,55.

► Inquadramento urbanistico:

L'immobile risulta così inquadrato nel R.U del Comune di Firenze:

L'edificio in esame rientra in ambito **del Nucleo storico (zona A)** ed è classificato come **“emergenze di valore storico/architettonico” ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art. 22 NTA)**, la destinazione consentita è quella per **“servizi collettivi” (art. 43 NTA)**.

Si rimanda alla lettura del R.U. del Comune di Firenze negli articoli sopra citati.

► Attestato di certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica redatto in data 30/10/2015 classifica l'immobile in classe energetica E .

► Importo a base d'asta:

Euro 20.017.000,00 (Ventimilionidiciasettemila/00)

► Note:

L'immobile ricade in area di vincolo archeologico. In data 16 maggio 1983 l'immobile è stato incluso negli elenchi descrittivi di cui all'art.4 della Legge 1° giugno 1939 n.1089.

Con Decreto n. 195/2015 il Ministero dei Beni e Attività culturali Direzione Regionale Beni culturali e paesaggistici Toscana ha dichiarato parte dell'immobile Ex Ospedale Bonifacio, “ di interesse” ai sensi dell'art. 10 c. 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute del predetto Decreto Legislativo.

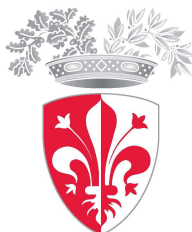
Con Decreto n. 212 del 23.12.2015 il MIBAC, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n .42/2004, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto

Il contratto di locazione con il Ministero dell'Interno rep. n.6638/2007 è venuto a scadenza il 30/11/2014 e non è stato rinnovato.

Il canone di locazione stimato per l'immobile in oggetto per l'anno 2016 è pari a € 1.438.500,00.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù, così come spettano alla Città Metropolitana di Firenze in forza dei titoli e del possesso. L'alienazione è soggetta ad imposta di registro ai sensi del DPR 26.04.1986 n.131, in quanto trattasi di cessione di immobile non effettuata nell'esercizio di impresa, arti o professioni,



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

(procedura di Ente Pubblico Territoriale non soggetta ad Iva ai sensi art.4 del DPR 633/72). Tutte le spese relative e conseguenti al contratto di vendita sono a carico dell'acquirente, nonché le spese e le imposte ai sensi di legge e quelle relative all'atto di trasferimento.

La consegna dell'immobile avverrà alla sottoscrizione del contratto di compravendita con atto di rogito notarile.

Il contratto dovrà essere stipulato entro 150 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente trattativa tutti coloro che sono interessati, purché in possesso della piena capacità di agire e persone giuridiche iscritti ai registri o albi di pertinenza, a condizione che:

- a. non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- b. (se assoggettabili a tali procedure) non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o non abbiano in corso a proprio carico un procedimento di dichiarazione di tali situazioni;
- c. non abbiano a proprio carico un procedimento pendente per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.6 del D.Lgs. n.159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art.67 del D.Lgs. n.159/2011;
- d. non abbiano reso false dichiarazioni in merito a requisiti per la partecipazione a precedenti procedure ad evidenza pubblica;

Sono ammesse offerte congiunte, nonché per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio, pena l'esclusione dalla trattativa. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI ACQUISTO

La richiesta di acquisto dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **23 giugno 2016**.

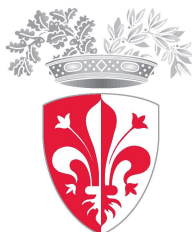
La richiesta di acquisto come da modello allegato (All. A.) al presente avviso dovrà essere recapitata (a mezzo raccomandata o posta celere del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, oppure tramite consegna a mano) al seguente indirizzo:

Città metropolitana di Firenze – Ufficio Protocollo – Via Ginori, 10 50129 Firenze, negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, lunedì e giovedì anche dalle ore 15.00 alle ore 17.00).

La richiesta di acquisto deve pervenire in busta chiusa a pena di esclusione dalla trattativa e di dichiarazione di inammissibilità della richiesta di acquisto.

NB)

- L'invio della richiesta di acquisto è a totale ed esclusivo rischio del mittente; restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Amministrazione ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione, facendo fede esclusivamente l'ora e la data di recapito attestati dall'Ufficio Protocollo della Città Metropolitana di Firenze.
- Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

- prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.
- Trascorso il termine per la ricezione della documentazione per partecipare alla trattativa privata non sarà riconosciuta valida alcuna altra richiesta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti, né sarà consentita in sede di seduta pubblica la presentazione di altra e diversa richiesta.

FORMA E CONTENUTO DELLA RICHIESTA DI ACQUISTO

La richiesta di acquisto, in bollo da € 16,00 e redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato n. A** al presente Avviso, deve essere sottoscritta, per esteso e pena l'esclusione, dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, corredata di timbro della società, se persona giuridica. La richiesta deve essere corredata da copia fotostatica di documento di identità in corso di validità del firmatario. Il partecipante alla trattativa dovrà dichiarare:

- a. 1 - per i soggetti privati: le proprie generalità, la residenza e il domicilio, il codice fiscale e quelli del coniuge in caso di comunione di beni;
- a. 2 - per le persone giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il numero di iscrizione al registro delle imprese o all'albo nazionale delle cooperative o altro albo/registro di riferimento e REA, il codice fiscale, la composizione dell'organo di amministrazione (in caso di società di persone dovranno essere indicate le generalità dei soci, secondo quanto predisposto nell'allegato 1), il legale rappresentante dotato di potere di firma e l'atto di nomina o di delega alla firma di contratti in nome e per conto dell'organizzazione.
- b. - il prezzo offerto per l'immobile o per gli immobili, espresso in cifre e lettere (nel caso di discordanza tra cifre e lettere prevarrà il prezzo più vantaggioso per la Città Metropolitana di Firenze); il prezzo dovrà essere pari o superiore (offerta libera) a quello indicato come "prezzo a base della trattativa". Le offerte in diminuzione non saranno accettate.

Eventuali omissioni, irregolarità e difformità nella compilazione o nella presentazione dei dati e/o dei documenti, saranno motivo di esclusione dalla trattativa.

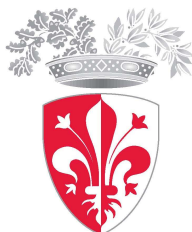
MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA E AGGIUDICAZIONE

Il giorno **23 giugno 2016 alle ore 15.00**, nella sala "Oriana Fallaci" (via De'Ginori 10 – Firenze), il Dirigente della Direzione Patrimonio o suo delegato, assistito da due testimoni, verificherà la regolarità delle richieste di acquisto pervenute e leggerà le offerte ammesse alla procedura.

L'aggiudicazione sarà effettuata anche in presenza di una sola offerta valida, a condizione che il prezzo di acquisto non sia inferiore a quello posto a base della trattativa.

Nel caso di due o più offerenti per lo stesso immobile, l'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto. A parità di prezzo, gli offerenti ad ex aequo saranno immediatamente invitati a presentare nuova offerta, come previsto dall'art. 10 c.6 del regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio della Città Metropolitana di Firenze.

L'aggiudicatario è vincolato alla propria offerta per complessivi 180 gg. dalla data della presentazione della stessa e, dal momento stesso dell'aggiudicazione provvisoria, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente Avviso; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarerà di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

presente Avviso, sarà trattenuto a titolo di penale la caparra, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

L'aggiudicazione non vincola od impegna in alcun modo la Città Metropolitana di Firenze che rimane impegnata solo dopo la stipula del contratto di compravendita; pertanto la Città Metropolitana di Firenze potrà fino a quel momento, a proprio esclusivo e insindacabile giudizio, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione entro 30 gg. della caparra versata, senza interessi ed escluso ogni altro indennizzo o risarcimento.

Si procederà ad una aggiudicazione definitiva con apposita determinazione dirigenziale dopo aver verificato il possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione all'asta.

CAPARRA E STIPULA DEL CONTRATTO

La caparra dovrà essere corrisposta con due acconti separati:

- il primo, pari al 10% del prezzo di acquisto, entro e non oltre 3 giorni lavorativi dalla chiusura della seduta;
- il secondo, pari al 10% del prezzo di acquisto, entro e non oltre il ventesimo giorno dal ricevimento dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;

I suddetti versamenti dovranno essere effettuati mediante versamento su conto corrente intestato a: TESORERIA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE - COD.IBAN IT81K0200802837000101176799. Ogni copia dei suddetti bonifici dovrà essere recapitata alla Città Metropolitana di Firenze con una delle seguenti modalità: consegna manuale all'Uff. Patrimonio (via De' Ginori 10, Firenze), fax al n. 055 2760897, PEC: cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it.

Nel contratto di compravendita verrà data quietanza del versamento. Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

La Città Metropolitana di Firenze non riconosce provvigioni ad alcuno per la compravendita di cui al presente avviso: pertanto le spese di eventuali intermediari sono interamente a carico dell'acquirente.

L'atto di aggiudicazione vincola il beneficiario fino alla stipula del contratto di compravendita.

Il contratto di compravendita verrà sottoscritto presso un notaio rogante scelto dall'acquirente.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Qualora l'aggiudicatario non addivenga alla stipula del contratto nel termine indicato la Città Metropolitana di Firenze, lo diffiderà per iscritto ad adempiere. Ove l'aggiudicatario rimanga inottemperante, l'Ente, dopo aver trattenuto, a titolo di penale, la caparra, lo dichiarerà decaduto.

TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.i., si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

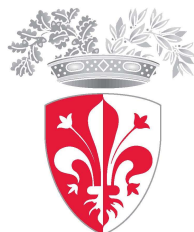
I dati forniti vengono acquisiti dall'Amministrazione per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per partecipare alla gara, nonché per l'aggiudicazione.

I dati forniti dal concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ai fini della stipula del contratto.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

I dati potranno essere comunicati:

- al personale dell'Amministrazione che cura il procedimento di gara o a quello in forza ad altri uffici che svolgono attività ad esso attinente;



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti che prestino attività di consulenza o assistenza all'Amministrazione in ordine al procedimento di gara o per studi di settore o fini statistici;
- ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti dalla L.241/1990 e s.m.i.. In particolare l'accesso sarà sempre consentito al concorrente che lo richiede in vista della difesa di giudizio dei propri interessi in relazione alla procedura di affidamento del contratto nell'ambito della quale viene formulata la richiesta di accesso.

Titolare del trattamento è la Città Metropolitana di Firenze, con sede in Firenze Via Cavou 1. Al concorrente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Responsabile per il riscontro all'interessato in caso di esercizio dei diritti di cui all'art.7 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. è il Responsabile del procedimento Dott.ssa Maria Cecilia Tosi, Dirigente della Direzione Patrimonio (tel. 055/2760192 – e.mail: mariacecilia.tosi@cittametropolitana.fi.it).

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso e relativi modelli allegati sono consultabili e scaricabili sul sito Internet della Città Metropolitana di Firenze: www.cittametropolitana.fi.it.

Tutte le informazioni relative alla procedura potranno essere richieste all'Ufficio Patrimonio della Città Metropolitana di Firenze – Via Cavour,1 – 50129 Firenze.

La Città Metropolitana si riserva di procedere alla revoca del presente avviso per sopravvenute ragioni di pubblico interesse e qualora, relativamente al bene di cui al lotto 2, non venga rilasciata l'autorizzazione all'alienazione.

Firenze, 16/06/2016

Il Dirigente
Direzione Patrimonio
(Dott.ssa Maria Cecilia Tosi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografica, il documento informatico è memorizzato digitalmente”