

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

Vista la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 100 del 23/12/ con il quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione che contiene l'elenco dei beni immobili da alienare nell'anno 2016, così come modificato dalla Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 26 del 20/04/2016

RENDE NOTO

che la Città Metropolitana di Firenze, nel rispetto del vigente "Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio della Città Metropolitana di Firenze" ed in esecuzione dell'Atto Dirigenziale n. 1444 del 22.07.2016 intende procedere alla vendita a trattativa privata del seguente immobile.

Immobile sito in Firenze, via La Farina, 28 sede della Caserma dei Vigili del Fuoco:

► Ubicazione:

L'immobile è posto nel Comune di Firenze, con accesso principale da Via Giuseppe La Farina nn° 28-30 ed ulteriore accesso dalla parallela Via Jacopo Nardi n° 43. La zona centrale/semicentrale, compresa tra i viali (piazzale Donatello) e la stazione di Campo di Marte, in cui esso si colloca, nonché la presenza di uffici pubblici, scuole, studi professionali e le attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze, conferiscono al bene in questione una posizione di discreta appetibilità sul mercato immobiliare sia per gli insediamenti a carattere residenziale che direzionale. La Z.T.L., in vigore nella zona, non agevola la sosta degli autoveicoli per i non residenti, tuttavia i servizi offerti dai mezzi pubblici possono ritenersi sufficienti. Costruito dal Comune di Firenze nei primi decenni del 1900 (precisamente il primo nucleo nel 1920 con successivi ampliamenti e aggiunte fino alla disposizione attuale) come Caserma dei Pompieri con arsenale (come da progetto reperito presso l'Archivio Storico), lungo le direttrici di sviluppo urbano fuori le mura e oltre i Viali del Poggi a seguito dell'espansione novecentesca della città che vede la creazione di nuovi quartieri.

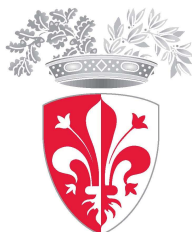
► Caratteristiche e dimensioni :

L'immobile è realizzato con parti in muratura ed altre, aggiunte intorno agli anni 1935/40 in cemento armato.

Il complesso della caserma, composto da più corpi di fabbrica tra loro collegati si sviluppa attorno ad un grande cortile centrale scoperto, utilizzato in minima parte a parcheggio e per la restante parte come spazio di manovra dei mezzi in entrata ed uscita.

Il complesso immobiliare in questione è composto da più corpi di fabbrica, così distinti:

- Il fabbricato principale, affacciato su via la Farina, è disposto su due piani fuori terra, oltre a modesti soppalchi ammezzati, e costituisce la parte più antica del complesso. Il corpo di fabbrica, con struttura portante in muratura, ha una forma di C attorno ad uno spazio aperto che collega l'ingresso carrabile di via G. La Farina al cortile centrale della caserma. In questa ala al piano terra sono presenti alcuni uffici, l'arsenale, i locali spogliatoi e depositi attrezzature e le rimesse degli automezzi. Al piano primo invece



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

si trovano la centrale operativa del 115, l'appartamento del Comandante della caserma, le aule per la formazione, il locale infermeria, i depositi e alcune camere.

- Il castello di manovra, posto nella parte centrale del lotto si articola su cinque livelli. Costruito in cemento armato il manufatto è utilizzato prevalentemente per le esercitazioni del personale e per la manutenzione delle attrezzature. I locali che si trovano ai vari piani sono utilizzati come deposito delle attrezzature ad eccezione del piano terreno in cui sono presenti i locali per la ricarica degli autorespiratori del gruppo sommozzatori e la centrale termica e al piano secondo dove è presente una stanza ad uso ufficio.

- il fabbricato prospiciente via Nardi, realizzato nella seconda metà degli anni '30 con struttura in cemento armato è distribuito su due piani fuori terra oltre a dei locali interrati. Al piano terra sono presenti i locali mensa e bar, la palestra e l'officina; al piano primo si trovano invece le camerette con i servizi igienici/docce.

L'immobile non presenta caratteristiche architettoniche di pregio anche per i rimaneggiamenti dovuti ai necessari adeguamenti dei locali sia alle attrezzature attualmente utilizzate ed impiegate che igienicosanitari.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e presentano, lungo via La Farina una fascia di rivestimento al piano terra in Pietra Forte mentre fasce in mattoncini incorniciano le aperture del piano primo. La facciata su via Nardi invece propone invece un disegno più lineare; la fascia alla base del fabbricato ed una spessa cornice marcapiano dividono la facciata intonacata in due porzioni distinte; al piano terra si aprono, ai lati dell'accesso carrabile, delle ampie finestre la cui sommità, ad arco ribassato, è evidenziata da una volta in mattoni poggianti su una cornice intonacata mentre al piano primo le ampie finestre rettangolari non hanno alcuna decorazione.

► Stato di conservazione:

Lo stato di manutenzione del fabbricato non è omogeneo; alcune parti sono state oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, altre, come ad esempio i locali interrati, necessitano di interventi di ristrutturazione. Nel complesso lo stato manutentivo è da considerarsi in condizioni ordinarie rispetto all'utilizzo.

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 in parola è al momento individuato con i seguenti identificativi:

Foglio di mappa 93, particella 71, subalterno 500, Zona Censuaria 2; Categoria B/1; Classe 3; Consistenza mc 21.445; Rendita Catastale € 33.226,24.

► Inquadramento urbanistico:

L'immobile risulta così inquadrato nel R.U. del Comune di Firenze: **Ambito dei tessuti storici o storicizzati prevalentemente seriale, tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) (art. 74 NTA)**; la destinazione consentita è quella per **“servizi collettivi” (art. 43 NTA)**.

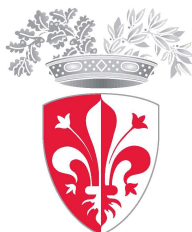
Si rimanda alla lettura completa del R.U. del Comune di Firenze di cui si riportano sotto alcuni estratti relativi agli articoli sopra citati.

► Attestato di certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica redatto in data 17/11/2011 classifica l'immobile in classe energetica G.

► Importo a base della trattativa privata:

Euro 5.456.500,00 (cinquemilioniquattrocentocinquantesimilacinquecento/00)



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

► Note:

L'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

Il Ministero dell'Interno, corrisponde attualmente per l'immobile una indennità annua di occupazione di Euro 131.802,78, non essendo stato rinnovato il contratto di locazione venuto a scadenza il 31/05/2008 e non essendo stato rilasciato l'immobile entro il 31/12/2014 come richiesto dalla G.P. con atto 73/2014.

Il canone di locazione stimato per l'anno 2016 è pari a € 406.500,00.

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, (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 iscritte ai registri o albi di pertinenza, a condizione che:

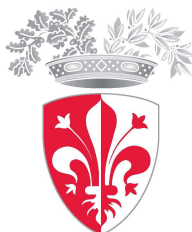
- a. non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- b. (se assoggettabili a tali procedure) non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o 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 **07/09/2016**.

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

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

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 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

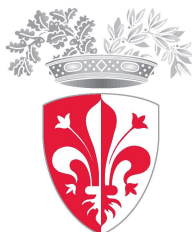
La richiesta di acquisto, in bollo da € 16,00 e redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato n. A** al presente Avviso, deve essere sottoscritta, per esteso e pena l'esclusione, dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, corredata di timbro della società, se persona giuridica. 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 **08/09/2016 alle ore 10.00**, nella sala "Oriana Fallaci" (via De'Ginori 10 – Firenze), il



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

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 dichiari 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 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 CITTÀ 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.

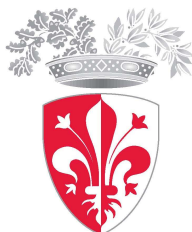
La Città Metropolitana di Firenze non riconosce provvigioni ad alcuno per la compravendita di cui al presente avviso: pertanto le spese di eventuali intermediari sono interamente a carico dell'acquirente.

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.



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

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;
- 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, 22.07.2016

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 autografa, il documento informatico è memorizzato digitalmente"