



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 2 IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE**

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

Vista la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 63 dell' 8 luglio 2015 di approvazione del Documento Unico di programmazione 2015-2017 e in particolare l'Allegato 2 "Piano triennale delle alienazioni e delle valorizzazioni per il triennio 2015-2017",

RENDE NOTO

che il giorno **17 dicembre 2015 alle ore 10:00**, presso la sede della Città Metropolitana in Firenze – Sala Oriana Fallaci – Via Ginori 8 avrà luogo il pubblico incanto per la vendita a corpo dei seguenti immobili, suddivisi in lotti come di seguito indicato.

LOTTO n. 1 – 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.

Città Metropolitana di Firenze
1, via Cavour – 50123 Firenze
tel. 055 2760 283
fax 055 2760 897
alberto.baggiani@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

**DIREZIONE PATRIMONIO, ESPROPRI
E TPL**



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 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 camerate 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 igienico-sanitari.

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 200, Zona Censuaria 2; Categoria B/1; Classe 3; Consistenza mc 19.215; Rendita Catastale € 29.771,14.

E' in corso di presentazione l'elaborato DOCFA dell'immobile, a seguito del rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria.

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 D'ASTA: Euro 7.795.000,00 (settemilionisettescentonovantacinquemila/00)

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.

L'Agenzia del Demanio con nota 2011/6958 del 3/5/2011 aveva ritenuto congruo un canone annuo di Euro 503.960,00 che il Ministero avrebbe dovuto corrispondere dal 10/06/2013.

LOTTO n. 2 – 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, una 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 inedificata 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.

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:

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 ordinaria.

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.

E' in corso di presentazione l'elaborato DOCFA dell'immobile, a seguito del rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria.

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 28.595.000,00 (Ventottomilionicinquecentonovantacinquemila/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.

In data 2 marzo 2015 con nota prot. 114508 è stata inviata al MIBAC la richiesta di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.. 42/2004 e in data 11/11/2015 prot. 597479 è stata inoltrata la richiesta di autorizzazione alla vendita dell'immobile ai sensi dell'art.55 del suddetto Decreto Legislativo.



Le prescrizioni che dovessero essere dettate dal MIBAC nel provvedimento di tutela del bene e rilascio dell'autorizzazione alla vendita, saranno pubblicate sul sito web della Città Metropolitana, nell'apposita sezione bandi di gara/avvisi in corso di validità.

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. A titolo di indennità di occupazione il Ministero dell'Interno corrisponde attualmente l'importo annuo di Euro 682.061,32.

DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

Le visite agli immobili sopra descritti, in considerazione delle attività in essi ospitate, non potranno interessare tutti i locali e gli spazi occupati dagli immobili stessi, ma verranno limitate a quelle porzioni per cui i sopralluoghi saranno autorizzati dagli attuali utilizzatori.

In particolare le visite saranno sottoposte alle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- i soggetti interessati dovranno concordare preventivamente tempi e modalità delle visite con l'Ufficio Patrimonio della Città Metropolitana contattando telefonicamente o il numero tel. 055/2760283 o il numero tel.055/2760355 – email alberto.baggiani@cittametropolitana.fi.it; beatrice.ferrari@cittametropolitana.fi.it fax 055/2760703.
- Dovranno essere indicate le generalità del soggetto che effettuerà il sopralluogo nonché il ruolo eventualmente dallo stesso ricoperto (legale rappresentante, direttore tecnico, soggetto delegato) e dovrà essere inviata la fotocopia di un documento di identità del soggetto che effettuerà il sopralluogo.
- In particolare con riferimento alle visite da effettuare presso la sede della Questura di Firenze, le generalità del soggetto che effettuerà il sopralluogo e la fotocopia del documento di identità dello stesso verranno trasmessi alla Questura al fine di consentire le opportune verifiche. Qualora la Questura non dia il proprio benestare, dovrà essere indicato altro soggetto per effettuare il sopralluogo.
- I sopralluoghi verranno effettuati alla presenza di un incaricato della Città Metropolitana e di un incaricato rispettivamente del Comando dei VV.F. o della Questura.
- I sopralluoghi presso la Questura saranno limitati alle sole parti dell'edificio dichiarate accessibili dalla Questura stessa.
- Presso l'Ufficio Patrimonio della Città Metropolitana di Firenze sono depositati specifici fascicoli degli atti tecnici ed amministrativi relativi agli immobili in questione: tutti gli interessati potranno prendere visione di detta documentazione e anche richiedere ogni informazione utile per l'elaborazione dell'offerta. Non potranno essere rilasciate fotocopie della suddetta documentazione di cui sarà solo possibile prendere visione.
- Il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente avviso potrà essere effettuato fino a venerdì 11 dicembre 2015.



MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA

Per partecipare all'asta, i soggetti interessati dovranno far pervenire, sotto pena di esclusione, **entro e non oltre il termine perentorio** delle

Ore 12.00 del giorno 16 dicembre 2015

La documentazione richiesta e la propria offerta, redatte in lingua italiana. La documentazione e l'offerta dovranno essere contenute in un unico plico chiuso che dovrà essere sigillato con nastro adesivo, recante all'esterno:

- il nominativo del mittente
- l'indirizzo
- il numero di telefono
- l'indirizzo PEC (se esistente)

inoltre dovrà essere apposta all'esterno una delle seguenti diciture, a seconda dell'immobile che si intende acquistare:

LOTTO 1 – NON APRIRE contiene “OFFERTA E DOCUMENTI PER L’ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELLA CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI FIRENZE – IMPORTO A BASE D’ASTA € 7.795.000,00 “

LOTTO 2 – NON APRIRE contiene “OFFERTA E DOCUMENTI PER L’ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL PALAZZO BONIFACIO SEDE DELLA QUESTURA DI FIRENZE – IMPORTO A BASE D’ASTA € 28.595.000,00“

Il plico dovrà essere recapitato (a mezzo raccomandata o posta celere del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, oppure tramite consegna a mano) al seguente indirizzo:

CITTA' 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).

NB)

- L'invio del plico contenente la documentazione e l'offerta 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 all'asta non sarà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti, né sarà consentita in sede di asta la presentazione di altra e diversa offerta.

MODALITA' ESPLETAMENTO ASTA PUBBLICA

L'Asta si terrà in seduta pubblica **il giorno 17 dicembre 2015, ad iniziare dalle ore 10:00** presso la sede della Città Metropolitana di Firenze, Via Ginori,8 Sala Oriana Fallaci – avanti il Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL.

L'asta si terrà nei modi e nelle forme di cui agli artt.73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n.827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con aggiudicazione definitiva a unico incanto, ai sensi dell'art. 65 punto 9) del citato R.D. 827/1924.

Operazioni di gara: nel giorno e all'ora fissati per l'espletamento dell'asta il Presidente di gara procederà in seduta pubblica per ogni lotto alla:

- a) verifica dell'integrità e delle modalità di presentazione dei plichi pervenuti entro il termine di ricezione delle offerte stabilito nel presente Avviso
- b) apertura dei plichi e verifica dell'integrità della busta contenente l'offerta economica
- c) esame della Documentazione Amministrativa ai fini dell'ammissione od esclusione dei concorrenti
- d) apertura delle buste contenenti l'Offerta Economica presentata dai concorrenti ammessi e lettura del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile
- e) aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

DOCUMENTAZIONE

Il plico sigillato dovrà contenere all'interno tutta la documentazione amministrativa richiesta per la partecipazione all'asta ed una busta, ugualmente sigillata, contenente l'offerta economica, recante la dicitura : "OFFERTA ECONOMICA".

La **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** per l'ammissione all'Asta deve comprendere:

A) AUTOCERTIFICAZIONE

NEL CASO IN CUI L'OFFERTA SIA PRESENTATA DA UNA PERSONA FISICA



L'AUTOCERTIFICAZIONE DOVRA' ESSERE RESA COMPILANDO L'APPOSITO MODULO (**ALLEGATO 1/A**) PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE AVVISO D'ASTA, CONTENENTE LA DICHIARAZIONE:

- di voler partecipare all'asta per la vendita dell'immobile _____ (indicazione lotto e denominazione immobile);
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che a proprio carico non è pendente alcun procedimento 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;
- di aver preso visione e conoscenza del bene oggetto di vendita, nonché di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ivi compresa la documentazione tecnico-estimativa agli atti dell'Ufficio Patrimonio;
- di aver preso conoscenza e di accettare tutte le condizioni contenute nell'Avviso di vendita, comprese, nel caso di acquisto di immobile dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/2004, le prescrizioni dettate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- di impegnarsi a stipulare il contratto di compravendita nel termine del 31/12/2015 ed a sostenere tutte le spese da esso derivanti;
- di impegnarsi, all'atto del rogito notarile di compravendita, a versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed il deposito cauzionale fatto presso la Tesoreria, oppure, nel caso in cui sia stata presentata fideiussione, a versare l'intero importo di aggiudicazione.

NEL CASO IN CUI L'OFFERTA SIA PRESENTATA DA UNA IMPRESA/SOCIETA' O DA ALTRO SOGGETTO GIURIDICO

L'AUTOCERTIFICAZIONE DOVRA' ESSERE RESA COMPILANDO L'APPOSITO MODULO (**ALLEGATO 1/B**) PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE AVVISO D'ASTA, CONTENENTE LA DICHIARAZIONE:

- di voler partecipare all'asta per la vendita dell'immobile _____ (indicazione lotto e denominazione immobile);
- l'iscrizione al registro delle imprese della CCIAA;



- la composizione degli organi di amministrazione ed il nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la impresa/società stessa;

- che la impresa/società non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione risultante da una procedura della stessa natura prevista dalla legislazione vigente e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente alla data dell'asta;

- che la impresa/società non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 32-ter e 32-quater del Codice Penale, nonché ai sensi dell'art. 14, comma 2 del D.Lgs. 231/2001;

- che a carico dei seguenti soggetti:

- Titolare, se si tratta di impresa individuale
- Soci, se si tratta di società in nome collettivo
- Soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice
- Amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società o soggetto giuridico

Non è pendente alcun procedimento 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;

- che nei confronti dei seguenti soggetti:

- Titolare, se si tratta di impresa individuale
- Soci, se si tratta di società in nome collettivo
- Soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice
- Amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società o soggetto giuridico

Non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;

- di aver preso visione e conoscenza del bene oggetto di vendita, nonché di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ivi compresa la documentazione tecnico-estimativa agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

- di aver preso visione e conoscenza del bene oggetto di vendita, nonché di avere vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, comprese, nel caso di acquisto di immobile



dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/2004, le prescrizioni dettate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;

- di impegnarsi a stipulare il contratto di compravendita nel termine del 31/12/2015 ed a sostenere tutte le spese da esso derivanti;

- di impegnarsi, all'atto del rogito notarile di compravendita, a versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed il deposito cauzionale fatto presso la Tesoreria, oppure, nel caso in cui sia stata presentata fideiussione, a versare l'intero importo di aggiudicazione.

Alla suddetta autocertificazione va allegata, a pena di esclusione, la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante nel caso in cui l'offerente sia una impresa/società o altro soggetto giuridico). In alternativa è comunque ammessa la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge.

NB)

In caso di OFFERTA PRESENTATA IN MODO UNITARIO E SOLIDALE(OFFERTA CONGIUNTA) il modulo di autocertificazione dovrà essere compilato e presentato singolarmente da ognuno degli offerenti (o dei legali rappresentanti nel caso in cui l'offerente sia una impresa/società o altro soggetto giuridico).

B) eventuale PROCURA SPECIALE in originale o copia autenticata ai sensi di legge (non è ammessa procura generale) nel caso l'autocertificazione e l'offerta siano presentate da procuratore speciale in nome e per conto di persona fisica o del legale rappresentante di impresa/società o altro soggetto giuridico.

C) Eventuale DELIBERA/VERBALE in originale o copia autenticata ai sensi di legge dalla quale risulti la volontà dell'organo societario statutariamente competente di partecipare all'Asta e di acquistare l'immobile, con mandato a presentare offerta per messo del proprio legale rappresentante o procuratore speciale.

OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere resa in **BOLLO da € 16,00** e **deve essere chiusa in apposita busta debitamente sigillata con nastro adesivo**, nella quale non devono essere inseriti altri documenti, recante la seguente dicitura: "OFFERTA ECONOMICA".

L'offerta economica deve essere sottoscritta dall'offerente e deve indicare il prezzo offerto che deve essere precisato sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta non potrà essere inferiore al prezzo posto a base di vendita.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da una persona fisica l'Offerta Economica dovrà essere resa compilando l'apposito modulo (**Allegato 2/a**), parte integrante del presente Avviso d'Asta, e dovrà



indicare, oltre al prezzo che viene offerto, l'oggetto dell'asta e le generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo, data di nascita e codice fiscale).

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un'impresa/società o da altro soggetto giuridico, l'Offerta Economica, dovrà essere resa compilando l'apposito modulo (**Allegato 2/b**), parte integrante del presente Avviso d'Asta, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da altra persona dotata di poteri di firma e dovrà indicare, oltre al prezzo che viene offerto, l'oggetto dell'asta, le generalità del sottoscrittore, nonché i dati identificativi dell'impresa/società (ragione sociale, codice fiscale, partita IVA, sede della Ditta etc.).

La busta sigillata contenente l'offerta deve essere racchiusa a sua volta nel plico di invio, nel quale saranno compresi anche i documenti richiesti a corredo dell'offerta.

OFFERTA PRESENTATA IN MODO UNITARIO E SOLIDALE(OFFERTA CONGIUNTA)

L'offerta potrà essere presentata in modo unitario e solidale anche da più soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche. In tal caso l'offerta dovrà essere resa compilando l'apposito modulo (**Allegato 2/c**), parte integrante del presente Avviso d'Asta, dovrà essere sottoscritta da ciascuna delle persone fisiche interessate, nonché dai legali rappresentanti delle persone giuridiche partecipanti. Inoltre ciascuno dei soggetti che hanno sottoscritto l'offerta dovrà presentare le dichiarazioni richieste al punto A) del precedente paragrafo, compilando l'apposito modulo di autocertificazione.

I soggetti sottoscrittoi dell'offerta si obbligano, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere unitariamente e in modo solidale il conseguente atto di compravendita.

OFFERTA PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

Ai sensi di quanto previsto dall'art.26 del R.D. 454/1909 sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure dovranno essere speciali, fatte per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e dovranno essere allegate all'offerta. L'offerente per persona da nominare, avvenuta l'aggiudicazione deve dichiarare la personale per la quale ha agito ed è sempre garante solidale della medesima.

PROCEDURA IN CASO DI OFFERTE UGUALI

Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa migliore offerta si procederà immediatamente nella medesima seduta ad una licitazione privata fra essi soli. Tali concorrenti verranno invitati a formulare una nuova offerta migliorativa, da redigersi su apposito modello, che verrà inserita all'interno di una busta chiusa da consegnare al Presidente di gara entro il termine perentorio di 30 minuti dalla consegna del modello di cui sopra. Per la redazione dell'offerta migliorativa verrà concesso l'uso di una stanza riservata per ciascun concorrente.

Una volta che le offerte migliorative saranno consegnate al Presidente di gara, lo stesso provvederà, seduta stante, all'apertura delle medesime ed alla lettura degli importi offerti. Nel caso in cui i concorrenti che hanno presentato la stessa migliore offerta, o anche uno solo di essi, non siano presenti all'asta o, se presenti, non vogliano migliorare la propria offerta, si procederà a sorteggio.



NB

Nel caso vi fossero soggetti interessati all'acquisto di ambedue i lotti, essi dovranno far pervenire due domande distinte, in distinti plichi e con le modalità di cui al presente Avviso (Autocertificazioni, cauzioni, assegni etc.).

CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) fanno pervenire il plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso;
- b) fanno pervenire sia il plico esterno che la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati con le modalità previste dal presente Avviso;
- c) presentino l'offerta economica in una busta che, se pur chiusa e sigillata, consente comunque la lettura dell'importo offerto;
- d) omettono di sottoscrivere la domanda/autocertificazione o l'offerta economica;
- e) omettono di allegare alla autocertificazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettono, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- f) omettono di presentare il deposito cauzionale e/o il deposito per spese di gara e contrattuali o li presentano non conformi, per importo e caratteristiche, a quanto richiesto dal presente Avviso;
- g) presentano una offerta economica in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta, o condizionata o espressa in modo indeterminato;
- h) presentano una offerta economica riferita a una sola parte dell'immobile messo in vendita.

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati via PEC, o in mancanza di PEC, via fax, seguito da comunicazione scritta, o, in mancanza di fax, con comunicazione scritta le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

AGGIUDICAZIONE

A favore di chi abbia presentato, per ogni lotto, l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà uguale o migliore a quello fissato a base dell'asta dall'Amministrazione.

Sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria entro tre giorni lavorativi dalla chiusura della seduta di aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà procedere a titolo di caparra al versamento del 10% del prezzo di aggiudicazione, mediante versamento alla Tesoreria della Città Metropolitana, secondo le modalità che saranno comunicate.

L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata. Entro 20 giorni lavorativi da tale



comunicazione l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento di un ulteriore importo a titolo di caparra pari al 10% del prezzo di aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della caparra già versata, che sarà incamerata anche nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua gli adempimenti a suo carico nei termini stabiliti.

Il contratto deve essere stipulato entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

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 d'Asta; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarasse 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 il deposito cauzionale, 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.

Se non pervengono offerte o se quelle pervenute risultano non ammissibili, l'asta verrà dichiarata deserta.

All'aggiudicazione dei singoli lotti si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo stabilito.

Aggiudicazione a favore di chi ha presentato offerta per persona da nominare.

Nel caso l'aggiudicazione provvisoria intervenga a favore di chi ha presentato offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona all'atto della aggiudicazione provvisoria ovvero nel termine perentorio di giorni tre (3) a decorrere dall'aggiudicazione stessa. Nel medesimo termine la persona nominata deve produrre la propria formale accettazione della nomina, che verrà allegata al verbale di gara.

Se nel termine utile l'offerente non faccia la dichiarazione di nomina o la persona nominata non produca la propria formale accettazione, nonché nel caso in cui la persona nominata non abbia i requisiti necessari per obbligarsi e fare contratti, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come il vero ed unico aggiudicatario.



STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il verbale di individuazione della migliore offerta in graduatoria, non ha gli effetti del contratto di compravendita ed è soggetto a successiva approvazione con atto dirigenziale. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione. L'Ente può – a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti rinvase di alcun genere da parte degli offerenti – non dar corso all'aggiudicazione definitiva.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento del contratto di compravendita, pertanto la Città Metropolitana di Firenze non assume alcun obbligo verso l'aggiudicatario se non dopo la stipula del contratto.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a versare, all'atto del rogito notarile di compravendita, la differenza fra il prezzo di aggiudicazione dell'immobile e le caparre versate.

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).

Nel caso di mancata effettuazione dei versamenti del saldo prezzo nel termine fissato, la vendita sarà ritenuta risolta e le caparre versate saranno incamerate dall'Amministrazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto nel termine prescritto per causa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà tenuto inoltre al risarcimento dei danni verso l'Amministrazione, la quale avrà la facoltà di scegliere se procedere ad un nuovo avviso di vendita o se aggiudicare al secondo in graduatoria.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altra da esso contratto derivante e conseguente saranno a totale carico dell'acquirente.

In considerazione del fatto che l'immobile di cui al lotto 2 (Questura) risulta vincolato come bene di interesse storico-artistico, il relativo atto di compravendita rimarrà inefficace nelle more dell'esercizio della prelazione di cui al D.Leg. 42/2004. Conseguentemente, il possesso giuridico passerà all'acquirente all'atto del mancato esercizio della prelazione da parte dei soggetti aventi titolo entro i termini di legge.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto deve essere versato mediante versamento su conto corrente intestato a:
TESORERIA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE - COD.IBAN
IT81K0200802837000101176799.

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.

AVVERTENZE GENERALI

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

Non si darà corso al plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato o che risulti pervenuto con modalità diverse da quelle previste nel presente Avviso o sul quale non sia apposta la scritta relativa all'oggetto dell'Asta.

Parimenti si riterranno come non pervenute le offerte recapitate oltre il termine fissato, anche se sostitutive od aggiuntive ad offerte precedenti.

Non saranno altresì ammesse le offerte che recheranno abrasioni o correzioni nelle indicazioni del prezzo offerto, a meno che non siano siglate dall'offerente stesso.

RISERVATEZZA INFORMAZIONI

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 e TPL (tel. 055/2760192 – e.mail: mariacecilia.tosi@cittametropolitana.fi.it).

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso d'asta 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 di gara 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.

ALLEGATI 1/A, 1/B, 2/a, 2/b, 2/c.

Firenze, 16 novembre 2015

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

D.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”