

Allegato "1"



**Regione Toscana
Direzione Organizzazione e Sistemi informativi
Settore Patrimonio e Logistica**

AVVISO DI OFFERTA AL PUBBLICO

Preso atto che :

. con il Decreto Dirigenziale n. 5965 del 18 aprile 2019 è stato approvato l'Avviso di offerta al pubblico del complesso immobiliare di seguito descritto;

. nella seduta pubblica tenutasi il 3 luglio 2019 il complesso è stato aggiudicato per un importo pari ad Euro 350.000,00.

. la suddetta aggiudicazione è stata sottoposta a condizione sospensiva del rilascio del provvedimento di autorizzazione alla vendita ex D.LGS 42/2004;

. il provvedimento di autorizzazione alla vendita ex D.LGS 42/2004 è pervenuto con atto prot. in arrivo AOO-GRT/328350/T.90.30 del 2 settembre 2019 e quindi l'aggiudicazione suddetta ha acquisito piena efficacia;

Considerato che in data 1 agosto 2019 è pervenuta un'istanza con la quale si chiedeva di procedere all'annullamento dell'aggiudicazione, per un asserito vizio di legittimità derivante da una diversità tra quanto previsto nell'avviso pubblico, con riferimento al versamento della caparra confirmatoria, e quanto invece dichiarato e poi applicato in seduta pubblica;

Considerato inoltre che prendendo atto della effettiva sussistenza del vizio sopra richiamato, con comunicazioni agli interessati del 6 settembre 2019 si è proceduto a sospendere, in via cautelare, l'efficacia dell'aggiudicazione disposta con il Verbale di Seduta del 3 luglio 2019, per consentire di pubblicare un nuovo avviso che permetta ad eventuali soggetti interessati di presentare offerte al rialzo per l'acquisto del complesso immobiliare, rispetto al prezzo di 350.000 euro dell'aggiudicazione che è stata sospesa;

La Regione Toscana, ai sensi degli artt. 20 comma 1 lett. d) e 24 della L.R. n. 77- 27 dicembre 2004 e ss. mm,

VENDE

COMPLESSO IMMOBILIARE SITUATO A FIRENZE VIA DELLE PORTE NUOVE nn. 9R - 11R - 13R - 15R - 17R - 19R e 37 - VIA DELLE CARRA n. 4

Al catasto Fabbricati del comune di Firenze il lotto di vendita è così rappresentato:

Foglio	particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita
74	224	4	C/2	5	632 mq		€ 4.732,81
74	224	5	A/10	4	7 vani		€ 2.675,25
74	224	6	C/6	6	18 mq		€108,77
74	224	7	C/2	3	322 mq		€ 1.762,77
74	224	8	C/2	3	377mq		€ 2.063,86
74	224	9	A/10	3	2,5 vani		€ 819,88
74	224	10	B/7	U	1.576 mc		€3.255,75
74	427	2	C/2	5	258 mq		€1.932,07
74	427	500	C/2	2	15 mq		€70,50
74	850		AREA URBANA		350 mq		
74	225	b.c.n.c.					

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare ubicato nell'isolato delimitato da Via delle Porte Nuove, Via delle Carra, Via Ponte alle Mosse e Via Pierluigi da Palestrina è composto da vari edifici a destinazione produttiva, una chiesetta con canonica ed aree scoperte e cortili.

Nello specifico le unità immobiliari con accesso da Via delle Porte Nuove sono così distribuite:

nc 9R - edificio con originaria destinazione ad opificio, costituito dal solo piano terreno, con superficie utile lorda complessiva di circa 590 mq.

nc 11R - locali che costituivano parte dell'edificio sopra descritto, resi indipendenti con modifiche interne. I locali hanno una superficie complessiva di circa 125 mq.

nc13R - Unità immobiliare su 2 piani fuori terra (2 vani al piano terreno e 5 locali al primo piano) per una superficie utile lorda di circa 320 mq.

nc 15R - accesso a corridoio scoperto che immette ad un fabbricato artigianale/industriale, costituito dal solo piano terreno suddiviso in più locali per una superficie utile lorda complessiva di circa 680 mq.

nc 17R - 19R - fabbricato suddiviso in due unità immobiliari, uno elevato su 2 piani e l'altro adibito a magazzino. L'intero fabbricato ha una superficie utile lorda di circa 105 mq.

n.c. 37 accesso al giardino in cui si trovano Chiesetta e canonica per una superficie utile lorda complessiva di circa 450 mq, mentre l'area scoperta pertinenziale misura circa 360 mq.

L'unità immobiliare con accesso dal nc 4 di Via delle Carra è costituita da un fabbricato suddiviso in 3 blocchi distinti. Il primo di un solo piano, gli altri comunicanti fra l'edificio prospiciente Via delle Porte Nuove sono elevati su due livelli, il tutto per una superficie utile lorda complessiva di circa 397 mq.

INQUADRAMENTO E PREVISIONI URBANISTICHE

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il complesso immobiliare ricade nel comparto AREE DI TRASFORMAZIONE ATt, nello specifico nella scheda ATt.08.08 - Carra, delimitata da Via delle Porte Nuove, Via delle Cara, Via Ponte alle Mosse e Via Pierluigi da Palestrina.

Per ubicazione e caratteristiche del sito la normativa impone un recupero dell'area sulla quale insiste il complesso immobiliare a favore della collettività con la realizzazione di uno spazio pubblico (giardino e/o parcheggio); l'attuazione della trasformazione urbanistica comporterà la creazione di un comparto disgiunto che preveda il trasferimento della Superficie Utile Lorda esistente/legittima verso una delle aree di "atterraggio" previste dal vigente Regolamento Urbanistico .

Di seguito si riporta uno stralcio della disciplina urbanistica vigente ed i principali parametri/tipi di intervento, per l'Area Att.08.08:

- *demolizione senza ricostruzione/trasferimento della SUL in area ATa;*

- *restauro e risanamento conservativo della Cappella della Riparazione Notturna classificata come emergenza di valore storico-architettonico con i limiti dell'ambito di appartenenza;*

- *restauro e risanamento conservativo dell'edificio attiguo alla cappella classificato come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale con i limiti dell'ambito di appartenenza.*

A) Al fine di incentivare il trasferimento della SUL, eliminare forme di degrado ed ottenere spazi utili per la comunità, le aree individuate ATt beneficiano di un incremento della SUL pari a:

- 10% nel caso la superficie da trasferire assuma una destinazione diversa da quella originaria,
- 30% nel caso la superficie da trasferire mantenga la destinazione originaria.

B) Il trasferimento della SUL è ammesso esclusivamente attraverso la formazione di un comparto discontinuo con aree ATa, detto comparto dovrà essere approvato con Piano Attuativo.

C) L'area resa libera dal trasferimento della SUL, una volta recuperata e resa idonea alla funzione a verde pubblico prevista dal Regolamento Urbanistico Comunale, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune nell'ambito della convenzione correlata al Piano Attuativo discontinuo (ATt/ATa)

SUPERFICIE VOLUMETRICA

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>superfici mq</i>	<i>volumetria mc</i>
EDIFICI - Piano terra - S.U.L. complessiva arrotondata	1.950	
EDIFICI - Piano primo - S.U.L. complessiva arrotondata	650	
Superficie chiesetta e canonica (SUL)	370 circa	1.650 circa
Superficie Utile Lorda (SUL) trasferibile mq (1950+650-370)	2.230 circa	

Le Consistenze del complesso, sono al lordo delle murature esterne ed interne non ragguagliate, Desunte da visure e planimetrie catastali

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. 65/2005 del competente ufficio del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo la porzione del complesso denominata "Cappella della Riparazione Notturna" individuata al Catasto Fabbricati di Firenze al Foglio 74 Particella 224 è stata dichiarata di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.

Con Delibera n. 167 del 20 agosto 2019 del Ministero per le attività culturali e del turismo - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana per il bene oggetto del presente avviso è stata rilasciata apposita autorizzazione a vendere ai sensi dell'art. 55 comma 3 e del D. Lgs. 42/2004 ess.mm.ii., con le seguenti prescrizioni:

- l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 ess.mm.ii. I
- l'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso attuale (attività di culto), 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..

CONDIZIONI DI VENDITA

LE OFFERTA DOVRANNO:

- ESSERE IN RIALZO RISPETTO AL PREZZO BASE DI € 350.000,00
- PERVENIRE ENTRO E NON OLTRE IL 18 OTTOBRE 2019

DATA DELLA SEDUTA PUBBLICA

23 ottobre 2019 - ore 10,00

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 sole porzioni accessibili nelle ore e nei giorni prefissati dall'Amministrazione.

Per informazioni sul procedimento di vendita, contattare i seguenti numeri telefonici 0554384042 - 0554384004 - 055484008;

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

Per chiarimenti tecnici è possibile contattare il Geom Fabio Cortopassi tel. 0554384005 fabio.cortopassi@regione.toscana.it, per chiarimenti inerenti la parte urbanistica è possibile contattare l'arch. Alessandro Consigli alessandro.consigli@regione.toscana.it

OFFERTA

1° OPZIONE' - OFFERTA CON PLICO

Gli interessati possono presentare offerta mediante:

- Poste Italiane con raccomandata A.R.,
 - Agenzia di recapito autorizzata,
 - Consegna a mano (anche a mezzo corriere incaricato dall'offerente),
- dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00,

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a:

REGIONE TOSCANA - Direzione Organizzazione e sistemi informativi- Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze. (Palazzo A - stanza 519)

Sul plico, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati:

- a) indirizzo del mittente;
- b) la seguente dicitura: **CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO di "COMPLESSO IMMOBILIARE DI FIRENZE VIA DELLE PORTE NUOVE-VIA DELLE CARRA"**

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

1 - 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 documento d'identità (pena l'esclusione),
- eventuale indirizzo PEC (posta elettronica certificata);
- 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)

Prezzo offerto, per l'acquisto del bene (in cifre ed in lettere);

- Ai sensi dell'art. art. 24 comma 9 della L.R. 27 dicembre 2004 n. 77 l'offerta dovrà essere in aumento per valori pari a **5.000 Euro** o suoi multipli.
- In caso di discordanza fra i prezzi indicati in cifre e lettere sarà considerato valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

2 - 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.

Procura Notarile, (eventuale) in originale o in copia autentica, solo nel caso in cui l'offerta non sia presentata dall'offerente, dalla stessa deve risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato sia autorizzato a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta (procura speciale).

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del 18 ottobre 2019

Non farà fede il timbro postale. Il recapito della busta resterà a esclusivo rischio del mittente.

2° OPZIONE - OFFERTA IN SEDUTA APERTA AL PUBBLICO

La seduta pubblica per il bene oggetto del presente bando si svolgerà nei locali della Regione Toscana - Settore Patrimonio e Logistica - Via di Novoli, 26 - Firenze (PALAZZO A - Auditorium 2° piano), nel giorno ed ora sopra indicati, con le modalità individuate dalla L.R. n. 77 del 2004 e del successivo regolamento D.P.G.R. n. 61/R del 2005.

La seduta si aprirà con la lettura delle eventuali offerte precedentemente pervenute con plico. L'offerta più alta costituirà la base per le successive offerte che dovranno essere presentate sugli appositi modelli messi a disposizione dall'Amministrazione Regionale.

In assenza di precedenti offerte scritte, l'offerta dovrà essere in rialzo rispetto al prezzo base.

In entrambi i casi l'offerta dovrà essere in aumento per valori pari a 5.000 Euro o suoi multipli.

L'offerta deve essere presentata, compilando l'apposito modello fornito dall'Amministrazione, personalmente dall'interessato o da un suo rappresentante munito di apposita procura notarile da allegare all'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente sia una società, l'offerta deve essere presentata dal legale rappresentante della stessa o da suo rappresentante munito di apposita procura.

N.B.

Non saranno prese in esame offerte sottoposte a condizione e/o per persona da nominare".

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

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà direttamente nella seduta di offerta al pubblico e sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di offerte identiche si procederà, con le medesime modalità, ad ulteriore miglioramento fra i soli soggetti interessati.

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

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 77/04, modificato dall'art. 8 della L.R. 21/2019:

- l'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di caparra confirmatoria, di un importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi entro 3 giorni lavorativi successivi alla seduta, secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Regionale.

- In mancanza di questo adempimento la Regione Toscana ha FACOLTÀ di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

- Entro i 30 giorni successivi alla seduta, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento di un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità di cui sopra, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa e la perdita della caparra già versata.

N.B.

NEL CASO IN CUI NON PERVENGANO OFFERTE SUPERIORI RISPETTO ALL'AGGIUDICAZIONE SOSPESA (€350.000,00) SI PROCEDERÀ ALLA CONFERMA DI QUESTA, CON TUTTI GLI ATTI CONSEGUENTI
--

Il contratto di vendita sarà stipulato entro cinque mesi decorrenti dal secondo versamento dell'importo pari al 20 % del prezzo di aggiudicazione, salvo quanto previsto dall'art. 28 commi 3 e 4 della L.R. 77/04.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le condizioni di vendita sono indicate al CAPO II art. 22 e seguenti della L.R. n. 77 del 27.12.2004 e dalla L.R. 21/2019 e ss. mm. ed al TITOLO VIII - CAPO II agli artt. 59 e seguenti del regolamento D.P.G.R. N. 61/R del 23.11.2005.

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