

**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA  
FIRENZE MONTEDOMINI**

**Via de' Malcontenti, 6 – 50100 FIRENZE**

**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**IL PRESIDENTE**

Vista la deliberazione consiliare n. 30 del 10.11.2010, e n. 5 del 07/03/2011 entrambe esecutive a termini di legge, con le quali è stato individuato come alienabile il bene immobile di cui al presente bando e con cui si dà mandato al Direttore di adottare tutti gli atti e provvedimenti necessari per addivenire alla vendita mediante asta pubblica;

Vista la Deliberazione consiliare n. 10 del 06/07/2007, esecutiva, con la quale è stato approvato il regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà dell'Azienda;

Visto il Provvedimento Presidenziale n. 8/2011, con il quale è stato stabilito di provvedere ad una seconda asta pubblica per l'alienazione del bene immobile di cui al presente bando praticando un ribasso del 5% sul valore di stima di € 6.815.000,000, a seguito della precedente asta pubblica andata deserta in data 6 Luglio 2011.

**RENDE NOTO**

che il giorno **21 Settembre 2011** alle ore **12,30** presso lo Studio notarile (Dott. Michele Santoro – Via Per Antonio Micheli n. 12 – 50121 - Firenze) alla presenza del Presidente dell'A.S.P. Firenze Montedomini, o suo delegato, ed alla presenza degli eventuali interessati avrà luogo un'asta pubblica per la vendita della seguente unità immobiliare:

Immobile denominato “EX Colonia G. Rosello” sito in Pisa, località Calabrone, Viale Tirreno n. 349 individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio di mappa n. 104 , Particella n. 15, Zona Censuaria 2, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 9.839 mq. e Rendita Catastale pari a 7.133,99 €

Trattasi di un complesso edificato su un'area a forma quadrangolare di 10.870 mq. Collocato in posizione centrale lungo lo sviluppo viario del Viale Tirreno.

E' stato presentato progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio esistente. Del medesimo è stato rilasciato permesso a costruire convenzionato dal Comune di Pisa. Da un punto di vista urbanistico per tale intervento sono stati rilasciati dal Comune di Pisa due permessi a costruire:

- n.19 del 2011 per le opere d'urbanizzazione;
- n.20 del 2011 per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato esistente.

Si riportano alcuni parametri significativi del progetto:

- L'edificio è costituito da 52 appartamenti per civile abitazione di varie superfici per un totale di superficie utile lorda di mq.3903;.
- Al piano terra servizi privati per una superficie lorda di circa mq.440.
- Il totale è pari a mq. 4343 di superficie utile lorda per un volume totale di mc.16388.
- Area a giardini privati delle abitazioni al piano terreno pari a mq.2040 circa.
- Area a parcheggio privato di pertinenza delle abitazioni e dei servizi mq.2233 circa.
- Il fabbricato esistente attuale ha una SUL di mq. 2572 e una volumetria di mc. 8739.
- Il progetto approvato prevede un incremento di superficie utile lorda di mq. 1771 con un incremento volumetrico di mc. 7649 .
- Il progetto prevede la realizzazione da parte della proprietà di una serie di opere di urbanizzazione primaria e secondaria il cui costo dovrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Pisa e convenzionate in data 22/02/2011 rep. N. 37210/20424 con rogito Notaio Nicola Maccioppi in Pisa, garantite con polizza fidejussoria che dovrà essere sostituita a cura e spese dell'acquirente

il tutto meglio identificato nella perizia di stima redatta dell'Agenzia del Territorio – Direzione Regionale per la Toscana – Ufficio Provinciale di Firenze e rimandando al progetto per gli aspetti di dettaglio

L'immobile è libero da persone e cose, sul quale non pende alcun diritto di prelazione , di proprietà dell'ASP Firenze Montedomini

**Prezzo a base d'asta € 6.474.250,00 (rilancio minimo € 129.485,00 pari al 2% dell'importo a base d'asta)**

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento agli impianti, a corpo e non a misura. La esatta individuazione dell'immobile posto in vendita, sinteticamente indicata nella descrizione del presente bando d'asta, è quella riportata nella relativa perizia e negli atti ad essa allegati che si conservano e che sono accessibili a chiunque ne sia

interessato presso l'Unità Operativa Ufficio Economico Finanziario Tel.055.23.39.403 e Ufficio Logistico tel. 055.23.39.457, che metterà a disposizione degli interessati un tecnico.

L'asta sarà tenuta con il metodo dell'asta pubblica al miglior offerente secondo le modalità previste dall'art. 50 del Regolamento per la disciplina dei contratti pubblici approvato con deliberazione consiliare n. 13/2010 e dall'art. 20 del Regolamento per le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dell'ASP Firenze Montedomini approvato con deliberazione consiliare 10/2007.in quanto interamente applicabile.

L'aggiudicazione avrà luogo con unico incanto. Le offerte devono essere fatte in aumento sul prezzo base con i rilanci minimi indicati a fianco del prezzo base. L'offerta per essere valida, dovrà essere maggiorata di 1 (uno) rilancio minimo. E' facoltà dell'Ente non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui non vi siano almeno due offerte valide.

Si riterrà aggiudicatario provvisorio quell'aspirante la cui offerta non sia stata da altri aumentata durante il periodo dei tre minuti dall'ultima offerta.

Nei dieci giorni successivi a quello dell'esperimento d'asta è ammesso l'aumento oltre il quinto sul prezzo dell'aggiudicazione provvisoria, mediante deposito di una cauzione pari al 3% dell'offerta in aumento e l'idonea domanda corredata di tutti i documenti richiesti dal bando da depositarsi presso lo Studio del Notaio Michele Santoro. In tal caso si procederà ad un nuovo esperimento d'asta ai sensi dell'art. 571 del codice di procedura civile. Nel caso in cui non ci fosse alcuna offerta in aumento i beni resteranno definitivamente aggiudicati a colui che si era reso aggiudicatario nell'esperimento d'asta.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 eseguenti del Codice Civile. Le procure speciali dovranno essere esibite in originale o in copia autentica (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio). Allorchè le offerte sono presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e presentare a suo nome i documenti di seguito indicati, dichiarando che l'offerta è presentata per persona da nominare .

Ove l'offerente per persona da nominare risulti aggiudicatario, il medesimo offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere fatta, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da

notaio, al più tardi entro tre giorni successivi a quello dell'esperimento dell'incanto e fatta pervenire all'ASP Firenze Montedomini entro gli ulteriori successivi tre giorni.

Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

L'ASP Firenze Montedomini si riserva la facoltà di sospendere, revocare o annullare la presente gara qualora lo ritenga opportuno o necessario nell'interesse dell'Azienda stessa, senza che i concorrenti possano vantare pretese o diritti di sorta.

Si precisa infine che per quanto riguarda il rispetto delle norme di cui alle leggi 1089 e 1497 e successive si precisa che l'immobile pur essendo di proprietà di ente pubblico non ha raggiunto ancora la vetustà che lo rende automaticamente posto sotto tutela .

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Gli interessati a partecipare all' asta oggetto del presente bando dovranno far pervenire a pena di decadenza presso lo Studio Notarile Dott. Michele Santoro – Via Per Antonio Micheli n. 12 – 50121 - Firenze - **esclusivamente nei giorni 19.09.2011 e 20.09.2011 dalle ore 9,00 alle ore 12,00:**

a) **apposita domanda di partecipazione** all'asta, redatta su carta semplice, datata e sottoscritta dall'offerente nella quale dovranno essere indicati (a tale scopo si può utilizzare il fac-simile ALLEGATO A):

- L'immobile cui si riferisce la domanda;
- nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente; per le persone giuridiche: certificazione camerale riportante esatta denominazione e ragione sociale, codice fiscale, partita IVA e sede nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante;
- la domanda dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società;
- in caso di partecipazione per conto di altra persona dovrà essere prodotta unitamente all'offerta medesima, procura speciale in originale o in copia autentica (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio);

Per le offerte inviate per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

b) **dichiarazione** con la quale l'interessato attesti (a tale scopo si può utilizzare il fac-simile ALLEGATO B):

- di accettare, senza riserva alcuna, tutte le norme e condizioni contenute nel presente bando nella perizia e documenti allegati;
- di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e in diritto, del bene oggetto della vendita e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente. Nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell'Azienda Montedomini in ordine alla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile: in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art.2 della Legge 23.12.1996 n.662 per l'atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art.40 della L.47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo; pertanto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito;
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- di essere consapevole e di accettare la condizione che nell'eventuale aggiudicazione vengono fatti salvi eventuali diritti di terzi in materia di prelazione;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse spese procedura d'asta, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente aggiudicatario;
- di impegnarsi a versare l'importo a saldo del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità e nei termini indicati nel presente bando;

c) **assegno circolare** dell'importo pari al 3% del prezzo a base d' asta a titolo di deposito cauzionale intestato all'Ente **ASP Firenze Montedomini** e precisamente: **€ 194.227,50.=**

d) **dichiarazione sostitutiva** di certificazioni (ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000) e sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi dell'art. 47 – stesso D.P.R.), presentata unitamente a copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore:

1.1 se persona fisica: come fac-simile ALLEGATO C;

1.2 se il concorrente partecipa alla gara in nome e per conto di altre persone fisiche, oltre alla dichiarazione di cui al punto 1) riferita al rappresentato, occorre presentare apposita procura speciale notarile in originale o copia autenticata da notaio;

2.1 se ditta individuale o società commerciale: come fac-simile ALLEGATO D;

3.1 se società semplice – tranne se iscritta al Registro delle imprese, nel qual caso procederà con le modalità di cui al punto d)2 – ovvero associazione ed ente privo di personalità giuridica: come fac-simile ALLEGATO E. In tal caso è necessario allegare alla dichiarazione copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi

Il prezzo posto a base d'asta è quello indicato all'inizio del presente bando nel quale è descritto succintamente l'immobile posto in vendita

L'aggiudicazione vincola immediatamente il concorrente aggiudicatario mentre per l'Amministrazione tale impegno è subordinato alla successiva approvazione del verbale di gara.

L'aggiudicatario nulla avrà a pretendere per l'eventuale mancato perfezionamento dell'aggiudicazione.

I depositi dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari verranno immediatamente svincolati e restituiti dopo l'esperimento della gara.

## **CONTROLLI E VERIFICHE**

L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali (si rammenta che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali – art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445). L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato salvo, comunque, il diritto al maggior danno.

## STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La stipula del contratto dovrà essere formalizzata presso lo Studio notarile Michele Santoro sopra indicato nel giorno che sarà fissato dall'Amministrazione alienante e comunque **non oltre 90 giorni** dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione. Il venditore dovrà produrre, in tempo utile, tutta la documentazione necessaria per la stipulazione del contratto di compravendita presso (Dott. Michele Santoro – Via Per Antonio Micheli n. 12 – 50121 - Firenze).

L'assegno circolare depositato presso il Notaio a garanzia dell'offerta, diverrà, a seguito dell'aggiudicazione, anticipo del prezzo dovuto e costituirà caparra confirmatoria, la quale in caso di mancato versamento a saldo del prezzo di vendita oppure in caso di rinuncia verrà trattenuta dall'Amministrazione a titolo di indennizzo, mentre il concorrente decadrà automaticamente dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto ovvero non si presenti per la stipula del contratto, l'ASP, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare all'Azienda.

Il pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione potrà essere eseguito:

- ❑ in unica soluzione al momento della stipula del contratto;
- ❑ mediante rateizzazione in 18 mesi suddivisa in 4 rate di pari importo con l'osservanza delle seguenti disposizioni:
  - Al momento della stipula del contratto dovrà essere corrisposto il versamento della prima rata mediante assegno circolare;
  - La seconda rata dovrà essere versata entro e non oltre 6 mesi dalla data della stipula del contratto;
  - La terza rata dovrà essere versata entro e non oltre 12 mesi dalla data della stipula del contratto;
  - La quarta rata dovrà essere versata entro e non oltre 18 mesi dalla data della stipula del contratto.

Sulle somme dovute per effetto della rateizzazione devono esser corrisposti gli interessi legali.

Sulla parte degli oneri rateizzati deve essere presentata, al momento della stipula del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia dell'importo dovuto e degli interessi moratori, di importo pari alla cifra dell'importo rateizzato maggiorato di un terzo dell'importo complessivo delle restanti 3 rate.

Tale garanzia dovrà estendersi per la durata di 18 mesi dalla data della stipula del contratto e rimanere valida fino a lettera liberatoria dell'Asp Montedomini a seguito dell'avvenuta estinzione del debito.

In caso di ritardato od omesso pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano gli interessi di mora.

La consegna dell'immobile avrà luogo al momento del rogito e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita.

## **RINVIO**

Si specifica che la presente procedura si fonda sugli atti alla data di pubblicazione del presente bando.

Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico ovvero per il verificarsi di condizioni ostative alla alienazione in oggetto a causa di provvedimenti da parte degli enti preposti ai controlli di legge, si riserva la facoltà di revocare il bando e tutti gli atti della procedura fino a quel momento intercorsi, senza che i partecipanti possano accampare nessuna pretesa a indennizzi, risarcimenti, perfezionamento del contratto.

Per tutto quanto non previsto dal presente bando si fa espresso rinvio al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e al R.D. 23.05.1924 n. 827 nonché alle disposizioni di legge e regolamento disciplinanti le vendite di beni patrimoniali della P.A..

## **TUTELA PRIVACY**

Ai sensi del D.Lgs 196/2003 denominato Codice privacy il trattamento dei dati personali raccolti per le attività di alienazione del patrimonio è finalizzato allo svolgimento della procedura concorsuale e all'eventuale instaurazione e gestione del rapporto contrattuale medesimo. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del segreto d'ufficio e dei principi di liceità, correttezza e trasparenza in applicazione di quanto disposto dal Codice privacy in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta comunque salva la necessaria pubblicità della procedura concorsuale ai sensi delle disposizioni normative vigenti.

## **INFORMAZIONI**

Per ulteriori chiarimenti e informazioni relativi al presente bando ed alle procedure e modalità di vendita, gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Economico Finanziario (055.23.39.403)

Per eventuali chiarimenti tecnici e richieste di sopralluogo gli interessati potranno contattare l'ufficio Logistico tel 055.23.39.457 – fax 055.23.43.244