



DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA  
TERRITORIALE

CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN FIRENZE VIA PRATESE, 31 e 33**

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

RENDE NOTO

che il giorno **18 FEBBRAIO 2019 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 del seguente immobile.

**IMMOBILE VIA PRATESE, 31 E 33 FIRENZE COSTITUITO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI – EX FALEGNAMERIA E APPARTAMENTO**

■ **UBICAZIONE:**

Il fabbricato dove sono ubicate le due unità immobiliari oggetto del presente avviso è ubicato nel Comune di Firenze, in località Peretola, tra Via Pratese, e Via Faccioli. La zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici che la collegano al centro cittadino e alla zona dell'Osmannoro. Il quartiere è caratterizzato anche dal complesso edilizio adibito a distretto della Polizia di Stato ed è prossimo al Viadotto dell'indiano, al raccordo autostradale e all'aeroporto. Le unità immobiliari sono adiacenti e occupano il piano terra di un corpo di fabbrica che comprende anche un appartamento al piano primo di proprietà di privati.

■ **CARATTERISTICHE E DIMENSIONI:**

**Ex falegnameria.** L'unità immobiliare, adibita a magazzino, è posto al piano terra del fabbricato distribuito su due piani fuori terra, con annesso resede esclusivo accessibile da Via Faccioli mediante cancello scorrevole, sul quale ricade un piccolo deposito in muratura.

Il magazzino, con accesso carrabile da Via Partese 31/A, è composto da un ampio vano principale dal quale si accede a due piccoli vani tergalì oltre un servizio igienico, con anti bagno, posto sotto le scale esterne, con accesso sia dall'interno che dal resede esclusivo.

Dal vano principale si accede al palco morto sovrastante un corridoio dell'unità immobiliare adiacente; in corrispondenza del lucernario sul tetto è presente, sul solaio del palco morto, una presa di luce per illuminare il corridoio dell'U.I. adiacente. Nel resede esclusivo accessibile da via Faccioli mediante un cancello motorizzato è ubicato un piccolo fabbricato utilizzato come deposito esterno.

Le superfici di seguito riportate sono da intendersi al lordo delle murature interne ed esterne.

Tipologia/piano	Sup. lorda (mq)
Deposito	144
Deposito nel resede	20
Resede	113

**Appartamento.** La civile abitazione si sviluppa su un unico livello (terreno), con annesso resede esclusivo adibito a giardino, accessibile sia da Via A. Faccioli che da Via Pratese 33. L'unità immobiliare è composta da: camera, cucina, bagno con areazione forzata, altra camera con bagno, altro servizio igienico, corridoio con lucernario a soffitto in corrispondenza del solaio del palco morto del magazzino adiacente, ampio ripostiglio ed ingresso dal resede esterno esclusivo con accesso da via Faccioli.

Le superfici di seguito riportate sono da intendersi al lordo delle murature interne ed esterne.

Tipologia/piano	Sup. lorda (mq)
Appartamento	143
Resede	113

■ **STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto della compravendita è composto da più unità immobiliari ed è costituito da più corpi di fabbrica posti su uno o due piani fuori terra.

L'immobile ha linee semplici e non presenta particolari pregi. La struttura portante è in muratura ordinaria, i solai sono in calcestruzzo mentre l'orditura del tetto, ad unica falda, è realizzata in legno.

**Ex Falegnameria.**

I locali e il resede hanno una pavimentazione in cemento mentre le pareti solo in parte risultano tinteggiate e intonacate; in particolare il locale all'ingresso ha pareti con intonaco sbruffato e tinteggiate mentre il soffitto non presenta alcuna finitura e le pignatte del solaio in laterocemento sono a vista.

Gli altri locali più piccoli sono intonacati con l'orditura lignea del solaio a vista.

Gli infissi sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione.

L'impianto elettrico, di tipo industriale, è realizzato fuori traccia mentre l'impianto idraulico, minimo ed essenziale, dato anche il mancato utilizzo da alcuni anni, necessita di essere integralmente rivisto ed adeguato alla normativa vigente. Su una parete interna del vano principale sono ancorate a vista le tubazioni di scarico dei servizi igienici dell'unità posta al piano primo, originariamente della stessa proprietà (servitù di fatto). Non è presente impianto di riscaldamento.

Nei locali sono presenti apparecchiature tecniche, materiali ed altri arredi il cui smaltimento è a totale carico dell'acquirente.

**Appartamento.**

I locali hanno pavimentazione in graniglia di marmo e ceramica mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Alcune finestre sono in legno mentre altre sono in alluminio; all'esterno sono presenti delle persiane alla fiorentina. L'impianto elettrico, in parte eseguito con canalette fuori traccia risulta minimo ed essenziale e, dato anche il mancato utilizzo da alcuni anni, necessita di essere integralmente rivisto ed adeguato alla normativa vigente. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas posta sulla parete esterna e accessibile dal resede. L'immobile è allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto pubblico.

Nei locali sono presenti materiali ed altri arredi il cui smaltimento è a totale carico dell'acquirente.

■ **DATI CATASTALI:**

**Ex falegnameria**

L'unità immobiliare è censita al catasto Fabbricati nel Comune di Firenze al foglio di mappa n. 31, particella n. 6 sub. 502 graffata alla particella 757 sub. 502, categoria C/2, classe 6, consistenza 149 mq, rendita 723,35 €.

### **Appartamento**

L'unità immobiliare è censita al catasto Fabbricati nel Comune di Firenze al foglio di mappa n. 31, particella n. 6 sub. 503, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 721,75 €.

La situazione catastale risulta conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Firenze.

#### ■ **INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

In data 23/03/2017 il Comune di Firenze ha rilasciato attestazione di conformità a sanatoria prot. n. 850/17, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, sia per l'unità immobiliare a civile abitazione che per il magazzino adiacente e le relative pertinenze.

Successivamente l'immobile non ha subito modifiche per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di autorizzazione o concessione e pertanto l'immobile è conforme a quanto disposto dalla L. 47/85.

#### ■ **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

##### **Ex falegnameria**

Per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica si fa presente che l'immobile rientra tra le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali ed in particolare tra gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, **depositi**, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

##### **Appartamento**

L'attestato di prestazione energetica redatto in data 01/08/2018 classifica l'immobile in classe energetica G.

#### ■ **IMPORTO A BASE D'ASTA: € 193.600,00**

#### ■ **VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE:**

##### **Ex falegnameria**

L'immobile è stato assoggettato alla verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004). Con prot. 5338 del 20/6/2005 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Toscana – ha comunicato che l'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004

##### **Appartamento**

L'immobile è stato assoggettato alla verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004). Con prot. 1204 del 26/01/2011 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Toscana – ha comunicato che l'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004

### **DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO**

L'esatta individuazione e consistenza dei beni oggetto della vendita, sopra indicata sinteticamente, è quella che risulta dalle relazioni descrittive conservate agli atti dell'Ufficio Patrimonio. E' onere degli interessati quello di acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sull'immobile posto in vendita. A tal fine gli interessati potranno visionare l'immobile stesso e consultare la documentazione afferente presso l'Ufficio Patrimonio, fino al terzo giorno precedente quello fissato per la presentazione delle offerte. Gli interessati possono richiedere informazioni, telefonando alla Direzione Patrimonio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30, ai seguenti numeri

telefonici: **055.2760.283; 055.2760.355** - email [alberto.baggiani@cittametropolitana.fi.it](mailto:alberto.baggiani@cittametropolitana.fi.it); [beatrice.ferrari@cittametropolitana.fi.it](mailto:beatrice.ferrari@cittametropolitana.fi.it) fax 055/2760703. Eventuali sopralluoghi possono essere effettuati, previo appuntamento, contattando i recapiti sopraindicati.

#### MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA

Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello Allegato A) al presente Avviso.

Ai fini della partecipazione alla procedura i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, unitamente all'offerta, la dichiarazione resa ai sensi del DPR. N. 445/2000 e ss.mm.ii. relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente all'Allegato B) al presente Avviso che dovrà essere debitamente sottoscritto.

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, resa compilando l'apposito modulo (Allegato A), al 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, compilando l'apposito modulo di autocertificazione Allegato B).

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

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 15 FEBBRAIO 2019 un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno, a pena di esclusione due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la sua dicitura, rispettivamente A"DOCUMENTI" e B"OFFERTA", quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, nella Busta A andranno inserite la dichiarazione sostitutiva di certificazione compilata sulla base dell'Allegato B) accompagnata da copia fotostatica di documento di riconoscimento, l'informativa sulla privacy di cui all'Allegato C); nella Busta B dovrà essere inserito il modello di offerta Allegato A), sottoscritta dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto.

Il plico dovrà recare all'esterno:

- il nominativo del mittente
  - l'indirizzo
  - il numero di telefono
  - l'indirizzo PEC (se esistente),
- nonché la seguente dicitura:

➤ NON APRIRE contiene  
➤ "OFFERTA E DOCUMENTI PER L'ASTA PUBBLICA  
➤ PER LA VENDITA IMMOBILE VIA PRATESE 31/33"

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).

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 18 FEBBRAIO 2019, 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, che procederà 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
- e) aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

#### AGGIUDICAZIONE

Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, ovvero offerto un prezzo migliore di quello fissato a base dell'asta dall'Amministrazione.

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 dichiarata 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 **60 giorni** dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

La stipula del contratto di compravendita è subordinata all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'art. 87 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii riguardo il contraente. In caso di sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del D.Lgs. 159/2011 attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà dichiarato decaduto da ogni diritto e subirà l'incameramento della caparra a titolo di penale :in tale evenienza la Città metropolitana si riserva la facoltà di designare quale contraente chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura. E' facoltà della Città metropolitana procedere alla stipula del contratto di compravendita in assenza di tempestivo rilascio della documentazione antimafia, con facoltà in tale evenienza di sottoporre il contratto a condizione risolutiva espressa.

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 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.

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

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.

#### **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](http://www.cittametropolitana.fi.it). La Città Metropolitana si riserva di procedere alla revoca del presente avviso per sopravvenute ragioni di pubblico interesse. Il Responsabile del procedimento è il sottoscritto dirigente del Patrimonio, dott.ssa Maria Cecilia Tosi. Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice penale contro chiunque con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti impedisse o turbasse la procedura ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri, data o promessa.

Firenze 30 dicembre 2018

Fanno parte integrante del presente Avviso gli allegati A, B, C.

Il Dirigente  
Direzione Patrimonio e TPL  
(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”