



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

AREA Affari Generali e Legali

**AVVISO DI VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI
MEDIANTE ASTA PUBBLICA**

L'UNIVERSITA' degli STUDI di FIRENZE - Piazza S. Marco, 4 — 50100 Firenze (FI)

PEC: ufficio.affarigenerali@pec.unifi.it

SITO WEB: WWW.UNIFI.IT

Responsabile del Procedimento: Dott. Massimo Benedetti.

Visto e richiamato:

- la legge generale sulla contabilità dello Stato – Regio Decreto n. 2440 del 1923,
- lo Statuto dell'Università degli Studi di Firenze
- il vigente "Regolamento di Amministrazione, finanza e contabilità dell'Università di Firenze",
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2003 di approvazione dell'elenco degli immobili da dismettere perché non più funzionali alle esigenze istituzionali dell'Ateneo, disponendo le conseguenti violazioni tecnico-contabili,
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2018 con cui si è dato mandato agli Uffici di procedere alla predisposizione del bando di gara per la vendita delle residue unità immobiliari di via Montebello n.7:
- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2020 e del 26 novembre 2021 con cui l'Organo ha stabilito di procedere all'alienazione della residua proprietà immobiliare posta in Firenze via Montebello n.c. 7, e più precisamente al quarto piano (sub. 511) e al piano seminterrato (subb. 503, 513 e 514), attraverso una procedura ad evidenza pubblica, dando mandato agli Uffici di procedere anche nelle more della liberazione, da parte degli attuali occupanti, degli immobili in questione;

rende noto che sono in vendita in unico lotto le unità immobiliari di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze, site in Firenze alla via Montebello n.7, consistenti in un immobile al piano quarto e tre unità al piano seminterrato, mediante aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la migliore offerta economica secondo le modalità e i criteri di cui al presente bando.

OGGETTO DELLA VENDITA:

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui si trovano, liberi da ipoteche. Saranno liberi da persone e cose entro la data della stipula.

Consistono in unico lotto composto da:



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI FIRENZE

AREA Affari Generali e Legali

- un'unità immobiliare sita al quarto piano dello stabile in Firenze alla via Montebello n.7, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio di mappa 163, p.lla 81, **sub.511**, categoria B/5, classe 2°, consistenza 1.059 m³, superficie catastale 384m², rendita € 1.093,85;
- tre unità immobiliari site al piano seminterrato, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio di mappa 163, p.lla 81, **sub.503**, categoria C/2, classe 3, consistenza 181 m², superficie catastale 266 m², rendita € 682,40; **sub.513** categoria C/2, classe 3, consistenza 213 m², superficie catastale 309 m², rendita € 803,04 e **sub.514** categoria C/2, classe 7, consistenza 28 m², superficie catastale 35 m², rendita € 196,67.

CONDIZIONI GENERALI

Prezzo di vendita posto a base d'asta: € **1.350.000,00** (diconsi euro unmilionetrecentocinquantamila/00).

La vendita è a corpo e non a misura.

CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricato costruito in data anteriore al 1967 e risulta conforme a quanto rappresentato catastalmente.

Sono dotate di impianti, la cui certificazione di conformità risulta mancante.

In relazione allo stato conservativo si rimanda alle descrizioni contenute nell'allegata relazione tecnica di compravendita del 07/08/2018 dell'Area Edilizia dell'Università degli Studi di Firenze.

VINCOLI E GRAVAMI

L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 31/08/1953 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde nord e sud dell'Arno"; a vincolo archeologico che interessa tutto il centro storico di Firenze; a vincolo di rispetto sorgenti e punti di captazione secondo il D.Lgs. 03/04/2006 n.152.

L'unità immobiliare posata al piano seminterrato identificata con il sub.514 è gravata da servitù di passo a favore di terzi, come risulta dall'atto notaio Riccardo Cambi del 28/05/2012, rep. 17665, fascic. 6834, trascritta nei pubblici registri – ufficio prov. Firenze reg. gen. n.19315 – reg. part. n.14119.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente bando è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 co.1 del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.143/2005 del 05/07/2005, trascritto nei pubblici registri – ufficio prov. Firenze reg. gen. n.36835 – reg. part. n.25047, allegato alla Relazione tecnica di compravendita.

In ordine a tale vincolo L'Università degli Studi di Firenze ha richiesto e ottenuto l'autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 42/2004, emessa con provvedimento del 30.11.2006, allegato alla Relazione tecnica di compravendita, che prevede specifiche prescrizioni per i progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire sull'immobile e per la destinazione d'uso.

CONDIZIONE SOSPENSIVA



Il trasferimento della proprietà degli immobili sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto, posto dall'art. 60 del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", in favore del Ministero per i beni e le attività culturali, o, nel caso previsto all'articolo 62, comma 3, in favore della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati.

La prelazione potrà essere esercitata entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, di cui all'art. 59 del D.lgs. 42/2004, al medesimo prezzo stabilito per l'alienazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE e REQUISITI DEI PARTECIPANTI

Potranno partecipare al pubblico incanto:

- le *persone fisiche*:

- che non si trovano nella condizione di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del codice penale,
- cui non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. n.231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione,
- che non si trovano comunque in alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione,
- che non si trovano in stato di fallimento, interdizione, inabilitazione o in altri stati che comportino limitazione della capacità di agire, che non sono incorse negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e non abbiano in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle suddette procedure o incapacità,
- che non si trovano in alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'1471 c.c.,

- le *imprese, società*:

- che siano iscritte ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. nella provincia in cui hanno la sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea in cui hanno la sede, alla data di sottoscrizione dell'offerta,
- che non si trovano in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata o liquidazione coatta amministrativa o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico delle stesse non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle predette situazioni o di ogni altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite e che le predette procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data del presente avviso e che non si trovino in stato di cessazione o sospensione dell'attività;

- le *imprese, società, persone giuridiche*:

- che non siano sottoposte a misure di prevenzione o procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione, di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa,
- nei confronti delle quali non siano operative misure cautelari interdittive ovvero il divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D.Lgs. n.231/2001,
- il cui titolare, se si tratta di impresa individuale, tutti i soci, se si tratta di società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice, il socio unico persona fisica



e tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società, ente o associazione:

- non si trovano nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del codice penale e che a proprio carico non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. n.231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, che non si trovano comunque in alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione,
- non si trovano in alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'1471 c.c.

Gli interessati devono far pervenire un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato all'Università di Firenze – Area Affari Generali e Legali – Piazza san Marco n. 4 cap 50121 – Firenze, a mani o, a rischio del mittente, a mezzo del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata (farà fede il timbro di protocollazione, apposto dall'Ufficio ricevente dell'Università di Firenze, recante data e orario di protocollazione del plico).

Sul plico, **a pena di esclusione**, deve essere indicato oltre all'indirizzo anzidetto, il mittente e la dicitura: <<OFFERTA PER AVVISO PUBBLICO DI VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN FIRENZE ALLA VIA MONTEBELLO N.7 - NON APRIRE – scadenza offerta ore 12:00 del giorno 12 gennaio 2022>>

Il plico, **a pena di esclusione**, deve pervenire entro e non oltre il giorno **12 gennaio 2022 ore 12:00** e deve contenere, sempre **a pena di esclusione**, due buste, entrambe sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura: la **busta 1**: con riportata la dicitura <<OFFERTA ECONOMICA>>, all'interno della quale va inserito il modulo di cui all'**allegato 1**, che contenga a pena di esclusione:

- Il prezzo offerto, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione), con riferimento all'intero importo offerto e senza quindi considerare la cifra versata come deposito cauzionale,
- le generalità dell'offerente o degli offerenti in caso di offerta congiunta di più soggetti, del coniuge coniugato in regime di comunione legale ove l'acquisto ricada in tale regime, del legale rappresentante se l'offerente è una persona giuridica, società o Ente, il codice fiscale o la partita iva e recapito ove inviare le comunicazioni,
- dichiarazione resa dall'offerente di aver preso conoscenza piena e consapevole del bando di gara e di accettarne liberamente e consapevolmente tutti i patti e condizioni, di aver preso conoscenza piena e consapevole del contenuto delle Relazioni tecniche dell'immobile, dello stato dei luoghi in cui si trovano e di proporre l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta economica, ritenendola congrua, di essere consapevole che l'offerta ha valore giuridico di proposta irrevocabile per il periodo di 180 giorni dalla data della gara, come stabilita nel bando di gara.

L'offerta deve essere sottoscritta, con firma autografa, leggibile e per esteso dall'offerente.

L'offerta non può essere in ribasso rispetto all'importo indicato a base d'asta.

L'offerta non può essere condizionata o espressa in modo indeterminato o generico.

In caso di presentazione di più offerte da parte del medesimo concorrente, sarà ritenuta valida quella contenente il prezzo offerto più vantaggioso per l'amministrazione.



È ammessa l'offerta per procura, in nome e per conto del rappresentato. In tal caso, a pena di esclusione, dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione, in originale o in copia autentica notarile, la procura speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

È ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di due o più soggetti. In tal caso, a pena di esclusione, dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione, sottoscritta da tutti i concorrenti, in originale o in copia autentica notarile, la procura speciale rilasciata, per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, di autorizzazione di un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

È ammessa la presentazione di offerta per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. n. 827/1924. In tal caso nell'istanza di partecipazione redatta secondo il modello allegato 2 dovrà essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni in proprio nome. L'offerente per persona da nominare, entro i sessanta giorni successivi alla comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima. Tale dichiarazione dovrà essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e ss. c.c. qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini o nei modi descritti, ovvero nomini persona priva dei requisiti di cui la presente avviso ovvero incapace di obbligarsi o di contrarre con una pubblica amministrazione o non legittimamente autorizzata, ovvero società non iscritte al registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la persona nominata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come unico aggiudicatario. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale. In difetto di offerta per persona da nominare non saranno consentite intestazioni a terzi del bene, eccezion fatta per la contestazione al coniuge dell'aggiudicatario in regime di comunione legale dei beni.

la **busta 2**: con riportata la dicitura <<DOCUMENTI>> deve contenere a pena di esclusione:

- L'istanza di partecipazione all'asta, redatta in lingua italiana secondo il modello di cui all'**allegato 2**, in bollo, sottoscritta dalla medesima persona che sottoscrive l'offerta, alla quale va allegata la copia non autenticata di un documento di riconoscimento in corso di validità. In caso di offerta congiunta l'istanza deve essere presentata da entrambi gli offerenti. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni e per cui l'acquisto ricada in tale regime, devono essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge e allegata istanza di partecipazione sottoscritta dal coniuge recante le dichiarazioni in ordine ai requisiti di ordine generale.

Se la dichiarazione o l'offerta è resa da un procuratore, deve essere allegata, a pena di esclusione, in originale o in copia autentica notarile, la procura speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

- Attestazione del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta nella misura del dieci per cento dell'importo a base d'asta pari ad **€ 135.000,00** che potrà essere costituita, in alternativa:
 - **contabile di avvenuto pagamento** effettuato mediante piattaforma IRIS della Regione Toscana. Il versamento si effettua collegandosi alla pagina web <https://iris.rete.toscana.it/public/> cliccando su Pagamenti spontanei e selezionando, fra gli enti elencati, l'Università degli Studi di Firenze. All'interno della pagina dedicata occorrerà selezionare il tipo di pagamento fra quelli elencati: 050001 Amministrazione Centrale e



inserire le informazioni richieste. Nella sezione “causale del versamento” indicare la dicitura: Cauzione per offerta di acquisto lotto immobiliare sito in Firenze alla via di Montebello, 7.

- da fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario, iscritto nell’elenco speciale ex art. 107 D. Lgs n. 385/1993, con firma autenticata da notaio avente validità per almeno 180 giorni dalla data fissata per l’asta; tali documenti devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell’Università. Tale cauzione sarà restituita al termine dell’asta e comunque entro dieci giorni lavorativi, ai concorrenti non aggiudicatari o esclusi dalla gara.

VALIDITÀ DELL’OFFERTA

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto e sono immediatamente vincolanti per l’offerente per il tempo di 180 giorni conseguenti la data della gara. L’amministrazione è vincolata dagli effetti della proposta solo a decorrere dal momento di esecutività della determina di aggiudicazione definitiva.

NORME DELL’ASTA PUBBLICA:

L’asta pubblica, ai sensi dell’art. 73, lettera c), e 76 del R.D. n.827/1924 (Regolamento per l’Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità Generale dello Stato), si svolge con il metodo delle offerte segrete, in aumento sul prezzo di base. Non sono ammesse offerte in ribasso sul prezzo posto a base d’asta.

Il giorno 13 gennaio 2022 alle ore 10:00 presso Aula del Senato Accademico, dinnanzi alla commissione all’uopo nominata, o al Responsabile del Procedimento, verranno aperte, in seduta pubblica, le buste pervenute entro e non oltre le ore 12,00 del 12 gennaio 2022. All’apertura delle buste potranno partecipare gli offerenti o loro delegati.

L’asta è aggiudicata al migliore offerente, anche in presenza di una sola offerta valida, purchè di importo superiore alla base d’asta.

In caso di offerte di pari importo si procederà ai sensi dell’art. 77 del R.D. n.827/1924. Si procederà, quindi, nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, ad estinzione di candela vergine, se i concorrenti sono presenti.

Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbiano rimesso offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l’offerta, la sorte deciderà chi debba, essere l’aggiudicatario.

L’AGGIUDICAZIONE

non si farà luogo all’aggiudicazione qualora l’offerta o le offerte ricevute non siano superiori al prezzo a base d’asta.

L’aggiudicazione deve ritenersi provvisoria fino a quando l’amministrazione non abbia ultimato le verifiche sui requisiti dichiarati nell’istanza di partecipazione all’asta.

In caso di esito positivo, verrà data comunicazione dell’aggiudicazione definitiva.

L’università degli Studi di Firenze si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte all’aggiudicatario anche successivamente all’aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto di compravendita. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la



decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatti imputabile all'aggiudicatario. In tal caso l'Ente avrà il diritto di incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

In tal caso l'Università si riserva la facoltà di stipulare con il secondo migliore offerente o di attivare una nuova procedura.

L'aggiudicatario dovrà pagare l'intero prezzo offerto per la compravendita dell'immobile prima o contestualmente alla stipulazione del contratto.

Resta inteso che nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato prestato mediante versamento di assegni circolari intestati all'Università degli Studi di Firenze, l'amministrazione tratterà detto deposito cauzionale a titolo di anticipo del prezzo di vendita e l'aggiudicatario dovrà pertanto versare il saldo nei modi e nei tempi che gli saranno indicati nel provvedimento di aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato prestato mediante atto fideiussorio l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'intero prezzo di vendita offerto e l'Università provvederà a svincolare la fideiussione prestata.

In caso di mancato pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario l'Università tratterà l'intera cauzione versata oppure provvederà ad escutere senza indugio l'atto fideiussorio, ferma restando ogni ulteriore azione a tutela delle proprie ragioni.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'atto sarà stipulato, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, da Notaio scelto dall'acquirente previa liberazione dell'immobile da parte dell'Ente proprietario, come sopra indicato.

Il trasferimento della proprietà degli immobili sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto, posto dall'art. 60 del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", come già detto in precedenza.

In caso di rinuncia all'aggiudicazione o mancata presentazione alla stipula, senza giustificato motivo, l'aggiudicatario decadrà da ogni suo diritto e la cauzione verrà incamerata a titolo di penale, salvo il risarcimento di ulteriori danni.

Tutte le spese relative alla stipula e alla registrazione degli atti e di ogni altra eventuale e conseguente sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora il pagamento delle spese non sia effettuato nei termini indicati dall'amministrazione, l'aggiudicatario decade e la cauzione viene incamerata a titolo di penale, salvo il risarcimento di ulteriori danni.

Anche in tal caso l'Università si riserva la facoltà di stipulare con il secondo migliore offerente o di attivare una nuova procedura.

ALTRE INFORMAZIONI

La documentazione relativa all'immobile (*Relazione tecnica di compravendita* e relativi allegati, redatta dall'Area Edilizia dell'Università degli Studi di Firenze, e *Relazione estimativa*) è disponibile presso l'ufficio Unità di Processo "Affari Generali" dell'Università, la richiesta potrà farsi a mezzo mail all'indirizzo affari.general@unifi.it

I beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previo appuntamento da concordare con U.P. Patrimonio immobiliare scrivendo a samuele.rovida@unifi.it.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il dott. Massimo Benedetti



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

AREA Affari Generali e Legali

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'Università degli Studi di Firenze, ai sensi del regolamento (UE) del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016 e del Codice in materia di dati personali D.L. n.196/2003, informa gli offerenti che tratterà i dati, contenuti negli atti inerenti la pratica oggetto del presente bando, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti aziendali in materia.

Il titolare del trattamento dei Suoi dati personali è l'Università degli Studi di Firenze, con sede in Firenze, Piazza San Marco, 4 telefono 055 27571 e-mail: urp@unifi.it, pec: ateneo@pec.unifi.it. Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) è il Dott. Massimo Benedetti, Dirigente dell'Area Affari generali e legali, Firenze, via G. la Pira, 4 telefono. 055 2757667 e-mail: privacy@adm.unifi.it.

PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Università degli Studi di Firenze, nella pagina "Procedure Immobiliari", nonché per estratto nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e su due quotidiani, uno a diffusione nazionale e uno a diffusione regionale.

IL DIRIGENTE
Dott. Massimo Benedetti