



**DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO**

AVVISO D'ASTA DEL 4 febbraio 2020

CONDIZIONI GENERALI

L'Asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo secondo le procedure di cui al Regolamento per l'attività contrattuale del Comune di Firenze alle condizioni di seguito descritte:

1) Consistenza dell'immobile posto in vendita:

La esatta individuazione e consistenza degli immobili oggetto della vendita, indicata sinteticamente nella descrizione del lotto dell'Avviso d'asta, è quella riportata nella relazione descrittiva allegata all'avviso e conservata agli atti ed accessibile a chiunque sia interessato nella rete civica del Comune di Firenze all'indirizzo <http://www.comune.firenze.it>.

2) Regolarità edilizia e conformità impiantistica dell'immobile :

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23.12.1996 n. 662, per i relativi atti 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.

Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la esistenza di opere edilizie abusive.

Il Comune di Firenze rende noto che non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti a servizio degli immobili venduti, compresi quelli condominiali, ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Si da atto che tutti gli edifici compresi nel Lotto in vendita sono destinati necessariamente alla demolizione in virtù della disciplina urbanistica di dettaglio prevista dal Regolamento Urbanistico comunale.

Più precisamente gli immobili verranno venduti in parte privi di impianti in quanto destinati alla demolizione in coerenza con le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico; in tale senso ai fini del Decreto Interministeriale 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" tutti gli immobili esistenti sono da ricondursi alla categoria g) seconda alinea dell'Appendice A del medesimo D.I.

3) Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è venduto, relativamente alla sua disponibilità, alle seguenti condizioni:

- a) il complesso immobiliare è da considerare libero in quanto l'Amministrazione comunale procederà a trasferire l'immobile vuoto da persone e cose previa liberazione delle porzioni attualmente occupate. Sull'immobile non grava alcun diritto di prelazione. L'Amministrazione si impegna a liberare l'intero complesso entro 20 mesi dall'aggiudicazione provvisoria. Si precisa che, ove per qualsiasi motivo la liberazione non venisse completata nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà considerato libero dall'obbligo di acquisto del complesso e l'Amministrazione comunale procederà allo

svincolo della polizza fideiussoria prestata quale cauzione. All'aggiudicatario non verrà riconosciuto alcun rimborso o indennizzo per eventuali spese, ivi comprese quelle tecniche di progettazione, che abbia sostenuto nel periodo intercorso, ovvero a titolo di mancato guadagno;

- b) all'aggiudicatario è data facoltà, nel periodo necessario alla liberazione dell'immobile e prima della stipula del contratto, di predisporre e presentare gli elaborati progettuali per attivare i procedimenti necessari per dare attuazione alla trasformazione del complesso, nonché di svolgere eventuali analisi ambientali;
- c) la vendita è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione della Regione Toscana relativamente all'eliminazione del vincolo di destinazione a Edilizia Residenziale Pubblica di un edificio posto all'interno dell'area in vendita; tale procedimento è a carico del Comune di Firenze che ha avviato le attività propedeutiche;
- d) il complesso immobiliare potrebbe essere sottoposto al vincolo aeroportuale derivante dall'approvazione del Master Plan Aeroportuale 2014-2029 predisposto dalla Società AdF S.p.A.

I costi di preparazione del sito ai fini della sua trasformazione, costituiti ad esempio dalla demolizione dei manufatti esistenti, dalla demolizione e/o rimozione di eventuali elementi impiantistici da dismettere, smaltimenti materiali di risulta, eventuali bonifiche (anche belliche) e interventi riferibili ad eventuali ritrovamenti archeologici, sono integralmente a spese e carico dell'acquirente.

L'acquirente sarà obbligato a realizzare uno Stadio con capienza di almeno 35.000 posti a sedere. Evidenziato che il Comune è interessato al completamento dello stadio entro 48 mesi dall'aggiudicazione provvisoria del presente bando, si individua come onere dell'acquirente di procedere alla presentazione, entro 12 mesi dall'aggiudicazione provvisoria, degli elaborati completi necessari per l'approvazione del Piano attuativo previsto dalla scheda di trasformazione AT.10.01, nonché di procedere alla presentazione, nello stesso termine di 12 mesi, degli elaborati completi necessari per il complementare procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La messa in esercizio dello Stadio è subordinata alla realizzazione delle opere infrastrutturali prescritte dalla scheda norma AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente del Regolamento Urbanistico.

Considerato che il Regolamento Urbanistico prevede per l'area messa in vendita la realizzazione sia dello Stadio che di immobili per altre attività private, si precisa che la realizzazione dello Stadio dovrà terminare prima della realizzazione degli immobili per l'attività privata.

L'area destinata alla realizzazione dell'attrezzatura sportiva di interesse pubblico (costituita dallo Stadio) dovrà mantenere tale destinazione anche in futuro, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Rispetto a quanto riportato nella scheda norma AT 10.01 Centro Alimentare Polivalente del Regolamento Urbanistico si precisa che saranno a carico dell'acquirente, ancorché non ricadenti in area compresa nel Lotto oggetto di vendita, le seguenti Opere di Urbanizzazione:

- realizzazione della viabilità di accesso e di uscita al parcheggio sul tratto sud di viale XI Agosto, con almeno due corsie dedicate all'accumulo per i veicoli destinati al parcheggio e due corsie dedicate all'immissione sul viale dei veicoli in uscita dal parcheggio stesso;
- aggiunta di una corsia su viale degli Astronauti
- aggiunta di una corsia sul tratto iniziale di viale A. Guidoni (ad Ovest)
- aggiunta di una corsia nelle rampe di accesso ed uscita a Sud della rotatoria tra viale G. Luder e viale XI Agosto
- aggiunta di una corsia nell'anello della rotatoria tra viale G. Luder e viale XI Agosto
- aggiunta di una corsia in entrambi i sensi di marcia di via J. Palach
- nuovo assetto a rotatoria delle intersezioni sul perimetro dell'area destinata al nuovo stadio tra via J. Palach e via dell'Olmattello e tra via A. Da Schio e via dell'Accademia del Cimento
- nuovo assetto a livelli sfalsati dell'intersezione fra viale A. Guidoni e via A. Da Schio
- eliminazione della rotatoria tra viale A. Guidoni e via Mugello
- sopraelevazione del tratto di viale XI Agosto compreso fra viale A. Guidoni e via J. Palach

In coerenza con le previsioni urbanistiche è comunque ammessa la possibilità di individuare soluzioni alternative di miglioramento della viabilità, purché in grado di mantenere adeguati

livelli di servizio per la rete stradale, con particolare riferimento alle intersezioni e alla accessibilità delle aree di parcheggio.

4) Modalità di partecipazione all'asta:

L'offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara, a mezzo di consegna diretta (o a mezzo posta raccomandata nei termini indicati nell'Avviso d'Asta) al Comune di Firenze - Archivio Generale - Palazzo Vecchio, Piazza della Signoria - FIRENZE, che rilascerà apposita ricevuta comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna.

Sul **plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente ed il lotto** cui si riferisce, del quale sarà apposta espressa indicazione nella ricevuta di cui sopra.

La consegna a mezzo posta raccomandata A.R., a rischio del mittente, sarà accettata solo se i plichi, predisposti nel modo sopradescritto, perverranno all'indirizzo sopraindicato entro i termini previsti dall'avviso di gara.

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.

Il plico deve contenere a pena di esclusione:

- **una busta sigillata contenente l'offerta economica**
- **una seconda busta sigillata** contenente la dimostrazione della avvenuta costituzione della cauzione prevista e la seguente documentazione amministrativa:
 - a) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445 del 2000 della piena capacità dell'offerente a contrarre nonché della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.
 - b) Dichiarazione dell'offerente di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità approvato con Deliberazione di Giunta n. 347 del 16 luglio 2019 e sottoscritto in data 10 ottobre 2019 dall'Amministrazione Comunale con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.
 - c) Dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni e clausole della compravendita previste nelle presenti condizioni generali.
 - d) Fotocopia di un valido documento di identità, completo di firma del soggetto sottoscrittore della dichiarazione sostitutiva di cui sopra

Possono essere presentate offerte ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827.

L'offerta, che ha natura di proposta irrevocabile, per essere valida deve essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta e deve essere corredata da una dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni e clausole della compravendita previste nelle presenti condizioni generali.

Nel plico sigillato oltre all'offerta economica ed alla documentazione amministrativa sopraindicata deve essere inclusa la dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale dell'importo indicato e pertanto dovrà essere allegato originale di garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa.

Non saranno accettate garanzie finanziarie prestate da intermediari finanziari.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale

prevista dall'art. 1944 del c.c. nonché l'espressa rinuncia del fideiussore ai diritti e alle tutele di cui all'art. 1957 del c.c..

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 30 mesi dalla data di presentazione dell'offerta.

5) Esperimento della gara:

L'asta si terrà presso gli Uffici del Servizio Contratti – Piazzetta di Parte Guelfa n. 3 - FIRENZE nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete e la dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale previsto, nonché alle operazioni di redazione del relativo Verbale.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

6) Aggiudicazione:

Con specifico Verbale sarà dichiarata la aggiudicazione al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

La aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Con apposito provvedimento il responsabile del procedimento di asta provvederà, entro 30 giorni, a svincolare i depositi cauzionali costituiti dai presentatori di offerte di importo inferiore a quella del soggetto aggiudicatario.

7) Modalità di pagamento:

Il pagamento deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso mediante bonifico bancario.

Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

8) Stipulazione dell'atto:

La stipulazione dell'atto deve avvenire entro venti mesi dall'aggiudicazione provvisoria, ai rogiti del Segretario Comunale o di un Notaio esterno alla Amministrazione Comunale individuato dall'acquirente, cui faranno capo in ogni caso tutte le spese relative e consequenziali dell'atto stesso.

Detto termine viene stabilito in ragione dei tempi stimati come necessari affinché il Comune di Firenze possa procedere alla liberazione dei locali di cui al precedente punto 3).

9) Svincolo della cauzione:

L'Amministrazione procederà allo svincolo dopo la stipulazione dell'atto di vendita, previo versamento dell'intero prezzo.

Qualora non si addivenga alla stipulazione per fatto indipendente dalla volontà dell'interessato, la Amministrazione procederà allo svincolo della cauzione costituita e non saranno riconosciuti indennizzi o rimborsi a qualsiasi titolo a favore dell'aggiudicatario, anche per l'eventuale attività di tipo tecnico, di analisi ambientali e di progettazione di cui al precedente punto 8).

Qualora non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, l'Amministrazione tratterà la cauzione.

10) Informazioni:

Ogni informazione è a disposizione di chiunque sia interessato presso la Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze, Servizio Gestione Patrimonio, Via dell' Anguillara 21 ed accessibile nella rete civica del Comune di Firenze all'indirizzo <http://www.comune.firenze.it>.

