

**COMUNE DI FIRENZE  
DIREZIONE PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA**

**IL DIRETTORE**

Vista la la Determinazione Dirigenziale n. 2009/DD/ \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2009/C/00025 del 16.03.2009

**RENDE NOTO**

***Che il giorno 17.12.2009 alle ore 10,00 in Firenze, presso l'Ufficio Contratti del Comune di Firenze – Piazzetta di Parte Guelfa n. 3, dinanzi al competente Dirigente ed a due testimoni si procederà alla vendita all'asta con il metodo delle offerte segrete al rialzo secondo le procedure di cui al Regolamento per l'attività contrattuale del Comune di Firenze del seguente immobile appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Firenze :***

**Lotto unico** - Complesso immobiliare denominato “Teatro Comunale”, posto in Firenze Corso Italia nn. 12, 16, 18, 20 - Via Solferino nn. 15 – 19 – Via Magenta nn. 2-4, individuato, salve le precisazioni indicate nella relazione di stima e nella relazione tecnico catastale, dalle seguenti unità immobiliari del Catasto Urbano del Comune di Firenze:

- Corso Italia n. 20 piano S1-T-1-2-3, Z.C. 1, categoria D3, Foglio di mappa 156 particelle 98, 99, 553 e 100 sub 501 e Foglio 163 particella 1 sub 502, particella 2 sub 503, particella 4 sub 501 e particella 447 sub 502 ;

- Via Solferino n. 15-19 piano S1-T-1-2-3, Z.C. 1, categoria D3, Foglio di mappa 156 particella 100 sub 500, particella 101 e particella 336 sub 501 e Foglio di mappa 163 particelle 1 sub 501, 2 sub 502 e particella 447 sub 501;

- Corso Italia n. 12 n. 16 n. 18 piano S1-T-1-2-3, Z.C. 1, categoria D3, Foglio di mappa 156 particella 336 sub 500 e Foglio 163 particella 2 sub 501, particella 3, particella 4 sub 500 e particella 447 sub 500;

Il prezzo di base d'asta è fissato in Euro 44.500.000,00 (Euro Quarantaquattromilionicinquecentomila/00).

Il bene è venduto libero da diritti di terzi, salvo le porzioni utilizzate ad uso cabina elettrica ed impianto telefonia cellulare oggetto di concessione alle Società E.N.E.L. e Telecom Italia con scadenza rispettivamente al 17.04.2032 ed al 31.12.2011 , e su di esso grava il solo diritto di prelazione a favore dello Stato ed Enti pubblici di cui al D. Lgs. N. 42/2004;

Al momento della stipulazione dell'atto di vendita il Comune di Firenze si riserverà di mantenere, a titolo gratuito, la disponibilità dell'immobile per destinarlo alle attività della Fondazione Teatro del Maggio Musicale Fiorentino che attualmente lo utilizza, sino a tutto il 31 dicembre 2012, data di immissione in possesso dell'acquirente, libero da persone e cose, dell'immobile. Sino alla predetta data rimarrà a carico della Amministrazione comunale l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, la cui realizzazione sarà affidata dal Comune alla suddetta Fondazione, nonché del mantenimento in essere dell'attuale copertura assicurativa dell'immobile;

Formano parte integrante e sostanziale del presente avviso e sono ad esso allegate le condizioni generali.

Il complesso immobiliare è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura. Sono esclusi dalla vendita i beni mobili posti nel complesso immobiliare e, previa attivazione dei procedimenti di cui agli art. 12, 20 e 21 del D. Lgs. N. 42/2004, il Comune assicurerà la rimozione degli stessi prima della consegna alla parte acquirente del complesso immobiliare;

La esatta individuazione del bene posto in vendita, sinteticamente indicata nella descrizione del lotto unico del presente Avviso d'asta, è quella riportata nella relazione di stima e nella relazione tecnico catastale che si conservano in atti, accessibili a chiunque ne sia interessato, presso la Direzione Patrimonio del Comune di Firenze, Via F. Baracca n. 150/P con le modalità meglio descritte al punto 1 delle condizioni generali, nonché nella rete civica del Comune di Firenze all'indirizzo [www.comune.fi.it](http://www.comune.fi.it)

L'offerta segreta, redatta in carta legale, in plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 16.12.2009** a mezzo di consegna diretta al Comune di Firenze, Archivio generale - Palazzo Vecchio, Piazza Signoria che rilascerà apposita ricevuta comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna. Sul plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente e 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 sopra descritto, perverranno al Comune di Firenze, Archivio generale - Palazzo Vecchio, Piazza Signoria entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 16.12.2009**. 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.

L'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte per essere valide dovranno essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta.

Il plico, oltre alla busta contenente l'offerta economica, dovrà contenere la documentazione indicata nelle condizioni generali allegate e la dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di Euro 1.190.000,00 (Euro Unmilionecentonovantamila/00).

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

L'aggiudicazione è da intendersi definitiva ad unico incanto.

Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato in unica soluzione al momento del rogito, che dovrà avvenire entro quattro mesi dal giorno dell'aggiudicazione. All'acquirente faranno carico tutte le spese relative e conseguenziali all'atto stesso, nonché le spese e le imposte ai sensi di legge e quelle relative all'atto di trasferimento.

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

Per quanto non previsto espressamente nel presente bando e nelle condizioni generali allegate parti integrante, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

L'Aggiudicazione non ha luogo di contratto.

F.to

**Il Direttore**

*segue allegati parte integrante*

**COMUNE DI FIRENZE  
DIREZIONE PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA DEL 17.12.2009 - ALLEGATO N. 1**

**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 dell' immobile oggetto della vendita, indicata sinteticamente nella descrizione del lotto nell' Avviso d'asta, è quella che risulta dalla relazione di stima e nella relazione tecnico catastale che si allegano e si conservano agli atti accessibili a chiunque sia interessato presso la Direzione Patrimonio del Comune di Firenze, Via F. Baracca n. 150/P, nei giorni da Lunedì a Venerdì dalle ore 08,30 alle ore 12,30 e nei giorni di Martedì e Giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00 nonché accessibili nella rete civica del Comune di Firenze all'indirizzo **www.comune.fi.it** seguendo il percorso **Amministrazione/Bandi**.

Sono esclusi dalla vendita tutti i beni mobili posti nel complesso immobiliare.

**2) Regolarità edilizia e conformità impiantistica dell' immobile :**

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, privo di difformità edilizie o urbanistiche, ed attualmente idoneo nella struttura e negli impianti esistenti alle normative vigenti ed all'uso attuale di Teatro e sede della Fondazione del Maggio Musicale Fiorentino, uso che la Amministrazione comunale si riserva di mantenere, a titolo gratuito, anche dopo la stipulazione dell'atto di vendita sino a tutto il 31 dicembre 2012, data di immissione in possesso dell'acquirente, libero da persone e cose, dell'immobile. Sino alla predetta data rimarrà a carico della Amministrazione comunale l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, la cui realizzazione sarà affidata dal Comune alla suddetta Fondazione, nonché del mantenimento in essere dell'attuale copertura assicurativa dell'immobile;

Il Comune di Firenze rende noto che, successivamente alla stipulazione dell'atto di vendita, in occasione della rimozione degli arredi e attrezzature ai fini della consegna definitiva nella piena disponibilità della parte acquirente del complesso immobiliare, potranno essere apportate modifiche agli impianti esistenti tali da farne venire meno la conformità ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento.

Nell'atto di compravendita la parte acquirente prenderà espressamente atto della suddetta eventualità sollevando sino da allora il Comune da ogni responsabilità al riguardo ed impegnandosi ad accettare l'immobile al momento della consegna definitiva anche in presenza di tali eventuali non conformità alla normativa in materia di sicurezza, assumendo a proprio carico ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti.

Nell'atto di compravendita sarà altresì espressamente assunto dalla parte acquirente l'obbligo di dotare a sua cura e spese i beni immobili dell' Attestato di Qualificazione Energetica previsto dalle norme vigenti.

### **3) Disponibilità dell' immobile:**

Il Complesso immobiliare è venduto libero da diritti di terzi, ad eccezione di minima porzione ad uso cabina elettrica attualmente utilizzata dalla Società E.N.E.L. Distribuzione S.p.A. con scadenza al 17.02.2032 e della porzione utilizzata dalla Società Telecom Italia S.p.A. per il mantenimento di un impianto di telefonia cellulare, concessione revocata al 31.12.2011.

La Amministrazione comunale si riserva di mantenere, a titolo gratuito, anche dopo la stipulazione dell'atto di vendita e sino a tutto il 31 dicembre 2012, data di immissione in possesso dell'acquirente, libero da persone e cose, dell'immobile. Sino alla predetta data rimarrà a carico della Amministrazione comunale l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, la cui realizzazione sarà affidata dal Comune alla suddetta Fondazione, nonché del mantenimento in essere dell'attuale copertura assicurativa dell'immobile.

Prima della consegna definitiva alla parte acquirente del bene oggetto di vendita il Comune, previa attivazione dei procedimenti di cui agli art. 12, 20 e 21 del D. Lgs. N. 42/2004, assicurerà la rimozione dei beni mobili.

### **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 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 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) 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 per essere valida deve essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta.

Nel plico sigillato oltre all'offerta economica ed alla documentazione amministrativa sopraindicata deve essere inclusa la dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di Euro 1.190.000,00 (Euro Unmilionecentonovantamila/00) e pertanto dovrà essere allegata:

- ricevuta di versamento presso la Tesoreria comunale della suddetta somma recante la causale "costituzione deposito cauzionale asta immobiliare del 17.12.2009"

ovvero

- originale di garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa di pari importo. 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 dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del c.c..

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 270 giorni 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 4 mesi dall'aggiudicazione definitiva, 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.

#### **9) Oneri di demolizione:**

Le unità immobiliari che individuano attualmente il complesso edilizio del Teatro comunale includono anche due manufatti che, insistendo sulle sedi stradali comunali di Via Magenta (scala di sicurezza) e Via Solferino (struttura prefabbricata in lamiera), non sono inclusi nella vendita. Tali strutture pertanto, a seguito della immissione in possesso dell'intero complesso edilizio alla parte acquirente ed a cura e spese di questa, dovranno essere demolite con ripristino delle viabilità comunali nell'ambito degli interventi di attuazione del P.U.C. previsto dalle disposizioni urbanistiche vigenti.

#### **10) Vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 :**

Il bene posto in vendita è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La alienazione è pertanto soggetta all'esercizio del diritto di prelazione, da esercitare successivamente alla stipulazione dell'atto di vendita ed alla corresponsione del relativo prezzo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. 42/2004.

**11) Svincolo della cauzione:**

Al momento del rogito la cauzione se costituita a mezzo di versamento presso la Tesoreria Comunale sarà trattenuta e pertanto detratta dall'importo complessivo da versare.

Per le cauzioni prestate a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa l'Amministrazione procederà allo svincolo dopo la stipulazione dell'atto di vendita, previo versamento dell'intero prezzo.

L' Amministrazione procederà allo svincolo per intero della cauzione comunque costituita qualora non si addivenga alla stipulazione per fatto indipendente dalla volontà dell'interessato.

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

**12) Informazioni:**

Ogni informazione è a disposizione di chiunque sia interessato presso la Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze, Via F. Baracca n. 150/P ed accessibile nella rete civica del Comune di Firenze all'indirizzo **www.comune.fi.it** seguendo il percorso **Amministrazione/Bandi**