BANDO DI TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN IMPRUNETA (FI), VIA TERRE BIANCHE N. 4, 8, 10

1. OGGETTO

In esecuzione della Direttiva del C.d.A. del 05.12.2017 si rende noto che **il giorno 14 febbraio 2019 alle ore 13:00** presso i locali dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" - via Vanni n. 23 - Impruneta, avrà luogo **una trattativa privata per la vendita del complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda, ubicato in Impruneta (FI), via Terre Bianche n. 4, 8, 10.**
Classe energetica globale dell'edificio: G (salvo i casi di esclusione individuati all'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/05 e richiamati dall'appendice A del DM 26.06.2015).

La trattativa privata si svolge, rispetto al prezzo posto a base di gara pari ad € 760.000,00, con il metodo delle offerte segrete:

- in aumento
- al ribasso entro il limite massimo del 20% del citato prezzo a base di gara

e riguarda i beni immobili così come integralmente descritti nella perizia di stima giurata redatta dall'Arch. Bernardo Simonetti con studio in Impruneta (FI) approvata con Deliberazione n. 16 del 27.05.2015.

DESCRIZIONE DEI BENI

Beni immobili facenti parte dell'ex Azienda Agricola "Porcinaia" situati nel Comune di Impruneta, subito fuori l'abitato di Impruneta (FI), alla via Terre Bianche, ai civici nn. 4, 8, 10.
I beni sono formati, di fatto, da due corpi di fabbrica principali, liberi su tutti i lati, separati, con la tipica aia a comune, completano la proprietà due annessi (diruti).
Il primo corpo di fabbrica sub. 500 (confinante con 501 e 506 civico 8), civico 10, articolato su 3 livelli fuori terra, che originariamente doveva essere quello principale, è dotato di un ampio loggiato con forno ed archi che si affacciano sull'aia. Il bene ha anche, come per le tipiche coloniche toscane, una colombaia (accessibile sono dall'esterno dalla copertura); per la consistenza si rimanda alla planimetria catastale allegata alla perizia giurata di stima.
Il secondo corpo di fabbrica sub. 1 (confinante con 502 e 503), civico 4, articolato su 2 livelli fuori terra, con buona probabilità, originariamente era a piano terreno a stalle, forno, rimesse e al piano superiore, a magazzini e anche ad abitazione rurale; per la consistenza si rimanda alla planimetria catastale allegata alla perizia giurata di stima.
Completano la proprietà i subalterni 501 (adibito a magazzino), 502 adibito a rimessa (autorimessa), 503 (unità collabente), 504 (unità collabente, annesso esterno), 505 (unità collabente, annesso esterno), 506 (unità collabente).
Si precisa che la u.i. 343 sub. 504 (unità collabente, annesso esterno) è in corso di aggiornamento catastale a seguito della migliore rappresentazione grafica della sagoma, porzioni di sagoma che parte insistono sulla particella n. 43 ed in parte nella particella 343.
Si rilevano alcune imprecisioni nei catastali, in particolare è stato attribuito al sub. 500 la cantina (seminterrato) del sub. 506 (sarà necessaria una rettifica degli atti).

Si ricorda che catastalmente le unità collabenti (dirute) sono prive di rendita catastale e non necessitano di deposito di planimetria.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

- **Complesso Fabbricati:** NCEU del Comune di Impruneta, foglio di mappa n. 46 particella n. 343, composto dalle particelle:
  - sub. 1: Via Terre Bianche n. 4, categoria A/3, Classe 1, consistenza 8 vani e rendita € 388,38;
  - sub. 500: Via Terre Bianche n. 10, categoria A/3, Classe 1, consistenza 9,5 vani e rendita € 461,20;
  - sub. 501: Via Terre Bianche snc, categoria C/2, Classe 3, consistenza 55 mq e rendita € 161,91;
  - sub. 502: Via Terre Bianche snc, categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq e rendita € 76,13;
  - sub. 503: Via Terre Bianche snc, categoria F/2, unità collabenti;
  - sub. 504: Via Terre Bianche snc, categoria F/2, unità collabenti;
  - sub. 505: Via Terre Bianche snc, categoria F/2, unità collabenti;
  - sub. 506: Via Terre Bianche snc, categoria F/2, unità collabenti;
- **Terreno agricolo:** NCT del Comune di Impruneta foglio di mappa n° 46, composto dalle particelle:
  - n. 43 porzione di circa mq. 3.900, seminativo/uliveto, rendite e superficie esatte da definire in fase di frazionamento;
  - n. 53 porzione di circa mq. 1.500, qualità uliveto, rendite e superficie esatte da definire in fase di frazionamento;
  - n. 47 porzione di circa mq. 1.265, vigneto/uliveto, rendite e superficie esatte da definire in fase di frazionamento;
  - n. 45 Uliveto/vigneto, classe 3, are 13 centiare 90, R.D. € 2,87 e R.A. € 2,51;
  - n. 46 Uliveto, classe 3, are 19 centiare 40, R.D. € 3,51 e R.A. € 3,01.

Per la descrizione completa e la consistenza dei beni oggetto della presente procedura si rimanda alla Relazione di stima giurata, redatta dall'Arch. Bernardo Simonetti con studio in Impruneta (FI) approvata con Deliberazione n. 16 del 27.05.2015, a disposizione presso l'Ufficio Tecnico dell'Azienda.

ULTERIORI SPECIFICHE

Complessivamente la superficie dell'appezzamento di terreno oggetto di alienazione è pari a poco meno di 1 ha (< 10.000 mq) di terreno agricolo intorno ai beni, che costituirà, di fatto, il giardino/resede esclusivo; la superficie esatta di ogni singola particella oggetto di frazionamento e complessiva sarà possibile dichiararla solo dopo la presentazione del frazionamento catastale delle particelle rappresentate al NCT del Comune di Impruneta al Foglio 46 particelle n. 43,53 e 47; il frazionamento rimane da eseguirsi prima dell'atto di compravendita a cura e spese dell'aggiudicatario.
Prima dell'atto di compravendita rimangono inoltre da eseguire, sempre a cura e spese

dell'aggiudicatario, gli aggiornamenti/rettifiche delle planimetrie catastali del/dei fabbricato/i identificati nella perizia di stima giurata redatta dall'Arch. Bernardo Simonetti.

Il complesso dei beni sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dall'Azienda, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se e in quanto esistenti.
La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né in aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione della superficie, dei beni catastali, sebbene eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

2. CONTESTO URBANISTICO

I beni saranno ceduti alle condizioni tutte di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica **(allegato C)** parte integrante del presente bando, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Impruneta, Prot. 3357 del 09.02.2017, e dal nuovo C.D.U. in fase di rilascio, dal quale risulta la disciplina dell'area di cui trattasi in base al Piano Strutturale Comunale, al Regolamento Urbanistico Comunale, nonché la descrizione dei vincoli cui la zona è soggetta e dal nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in corso di rilascio.

3. PREZZO A BASE DI GARA

Il prezzo a base di gara a corpo del bene è fissato in € 760.000,00 (Euro settecentosessantamila/00). Rispetto al prezzo posto a base di gara sono ammesse offerte:

- in aumento
- al ribasso entro il limite massimo del 20%.

4. DEPOSITO CAUZIONALE

I partecipanti alla gara dovranno rilasciare in favore dell'Azienda proprietaria, pena l'esclusione, un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% dell'importo a base di gara non produttivo di interessi, da costituirsi riportando la causale **"Deposito cauzionale" di € 76.000,00** (Euro settantaseimila/00), nonché avvenuto deposito di un'ulteriore somma corrispondente al 5% del medesimo prezzo base per "**Deposito fondo spese" di € 38.000,00** (Euro trentottomila/00).
I suddetti importi dovranno essere versati mediante:

- **Assegno circolare** non trasferibile intestato all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni"
- **Versamento in denaro** contante presso istituto di credito
- **Fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa**, rispettivamente rilasciate da primario Istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione autorizzata o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro e della Programmazione economica.

La fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari dovrà avere durata non inferiore a 180 giorni dal termine di presentazione dell'offerta e deve prevedere:

- la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, 2° comma c.c.);
- la rinuncia a far valere l'eccezione di decadenza dei termini ai sensi dell'art. 1957 c.c.;
- l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda;
- l'impegno del fideiussore a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando l'Azienda non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, a pena di esclusione, devono essere redatte e presentate con le modalità di seguito indicate.
Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.
Sono ammesse offerte per procura. In tal caso le procure devono essere speciali, conferite con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e trasmesse in originale o copia autenticata, pena l'esclusione dalla gara.
Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. Allorché le offerte sono presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
Sono ammesse offerte per persona da nominare, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto, e il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui intestato, secondo quanto disciplinato dall'art. 81 R.D. n. 827/1924.
Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato; le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.
Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Azienda consegue all'aggiudicazione definitiva.
Non sono ammesse le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando né offerte condizionate e offerte in modo indeterminato.
A pena di esclusione, per partecipare alla gara, gli interessati dovranno far pervenire **tutta la documentazione richiesta** (redatta in lingua italiana e predisposta con le modalità di seguito indicate) a:

Ufficio Protocollo dell'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni"
Via L. Vanni n. 23 – 50023 Impruneta (FI).
entro e non oltre le ore 12:00 del 14 febbraio 2019

Il plico potrà essere consegnato a mano, mediante corriere o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo ai fini della presentazione, sia a mano che tramite posta, è quello sopra indicato, **e cioè le ore 12:00 del giorno 14.02.2019** non assumendosi l'Azienda

alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso.
Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla gara.
Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenire nei termini e nei modi previsti. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o sul quale non siano apposte le diciture relative al mittente e alla specificazione del bene immobile e del lotto cui l'offerta si riferisce.
Il plico deve essere, pena esclusione dalla gara, chiuso e sigillato con ceralacca o nastro adesivo e deve recare all'esterno oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso la seguente dicitura:

"OFFERTA PER LA TRATTATIVA PRIVATA DEL 14/02/2019 PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN IMPRUNETA, VIA TERRE BIANCHE N. 4, 8, 10".

Il plico deve contenere, pena esclusione dalla gara, al suo interno due buste, a loro volta chiuse e sigillate con ceralacca o nastro adesivo, recanti la dicitura, rispettivamente:

- **BUSTA N. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**
- **BUSTA N. 2 OFFERTA ECONOMICA.**

BUSTA N. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA deve contenere, a pena di esclusione i seguenti documenti (di sotto elencati da 1 a 4):

1) Domanda di partecipazione alla trattativa privata e contestuale dichiarazione redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato A** in calce al presente Bando, debitamente compilata e sottoscritta, corredata altresì da fotocopia di documento d'identità del sottoscrittore.
   In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 445/00, e s.m.i.:
   - **Persone fisiche**: nome, cognome, luogo e data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente; dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, e s.m.i. con la quale il concorrente attesti di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti a contrattare con la P.A.;
   - **Società di qualsiasi tipo**: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita IVA, nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza, dichiarando di essere il Legale Rappresentante della Società;
   - **Impresa individuale**: dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, e s.m.i. con la quale il titolare dichiari di:
     - essere Titolare dell'Impresa;
     - essere iscritto al Registro delle Imprese;
     - non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di tali situazioni;
   - **Impresa esercitata in forma societaria:** dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, e s.m.i. con la quale il legale rappresentante dichiari:
     - che la società è iscritta al Registro delle Imprese;
     - i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;

- che la Società non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di tali situazioni;

- **Ente privato diverso dalle Società:**
  - copia, certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
  - copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti;
- **Ente Pubblico:** copia, certificata conforme all'originale, del provvedimento di autorizzazione del legale rappresentante dell'Ente a partecipare alla gara.
- **Società Commerciali e le Cooperative:** certificato della Cancelleria del Tribunale competente (in carta legale) di data non anteriore a mesi sei a quella fissata per la gara, dal quale risulti che la società non si trova in stato di liquidazione fallimentare e non ha presentato domanda di concordato. Dal medesimo certificato deve anche risultare se procedure di fallimento si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data stabilita per la gara, o autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000. Lo stesso certificato deve essere completato con il nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa.

In caso di offerta cumulativa le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere presentate, a pena di esclusione, per ciascun concorrente.
La domanda di qualsiasi soggetto, impresa, società o Ente presentata, dovrà contenere, altresì, dichiarazione esplicita del sottoscrittore di:

- essere informato e di consentire, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le disposizioni e condizioni di vendita contenute nel bando di trattativa privata, nella Perizia Giurata di Stima, nonché negli ulteriori atti del procedimento;
- essere a conoscenza delle norme edilizie e urbanistiche relative a tale bene, nonché di accettare il bene in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- essersi recato sul posto e di aver preso atto dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, in particolare della situazione urbanistica, catastale e ipotecaria, nonché della destinazione d'uso e dell'attuale stato di manutenzione, e di eventuali diritti di prelazione esonerando espressamente l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" da ogni responsabilità al riguardo;
- aver vagliato tutte le circostanze, che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- rinunciare a richiedere la restituzione delle spese sostenute per la partecipazione alla gara, qualunque ne sia l'esito, fatto salvo quanto previsto all'art. 6 del Bando;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, alla stipulazione del contratto senza ritardo, e cioè entro il termine assegnato, salvo il risarcimento di tutti i danni subiti dall'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" in conseguenza di ritardo o di mancata stipulazione.

2) Prova dell'avvenuta costituzione del **"Deposito cauzionale" di € 76.000,00** (Euro settantaseimila/00) pari al 10% dell'importo a base di gara non produttivo di interessi;
3) Prova dell'avvenuta costituzione del "**Deposito fondo spese" di € 38.000,00** (Euro trentottomila/00) pari al 5% dell'importo a base di gara non produttivo di interessi;
4) Nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore, deve essere prodotta anche la procura speciale (in originale o copia autenticata);
5) Fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda di partecipazione alla gara.

La mancata produzione dei precedenti punti, da 1) a 4) comporterà di ritenere non valida l'offerta ed il relativo concorrente non sarà ammesso alla gara.

L'Azienda 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 mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

E' facoltà dell'Azienda incamerare la cauzione provvisoria in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false, nonché in caso di mancato o ritardato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti e/o comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara.

Verrà in ogni caso incamerata la cauzione provvisoria del partecipante che leda il principio della serietà dell'offerta.

BUSTA N. 2 OFFERTA ECONOMICA deve contenere a pena di esclusione la dichiarazione in bollo redatta secondo lo schema di cui **all'Allegato B**, contenente l'offerta economica.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, regolarizzata agli effetti dell'imposta di bollo, datata e sottoscritta con firma autografa, leggibile e per esteso, dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

Nell'offerta, pena l'esclusione dalla gara, dovrà essere indicato il bene a cui l'offerta si riferisce e il prezzo che l'interessato offre, comprensivo del prezzo a base di gara e dell'aumento/del ribasso, espresso sia in cifre che in lettere.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Azienda.

La suddetta dichiarazione di offerta nella sua scrittura non può presentare abrasioni, né correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte dall'offerente.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

6. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La trattativa privata si svolgerà il giorno

14 febbraio 2019, alle ore 13:00
presso i locali dell'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni"
Via Vanni 23 – Impruneta (FI).

Le offerte sono segrete e lo spoglio delle stesse avviene in seduta riservata da parte di una Commissione precedentemente costituita, composta dal Presidente, 2 membri esperti e un segretario. Dell'esito della gara sarà redatto e sottoscritto dal Presidente della Commissione regolare processo verbale.
Esso non tiene luogo né ha valore di contratto.
Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento o in diminuzione, entro il limite massimo del 20%, del prezzo a base di gara di € 760.000,00.
Non saranno accettate offerte indeterminate o condizionate.
Si procederà all'aggiudicazione anche quando verrà presentata una sola offerta giudicata valida.
Nel caso di offerte uguali, si procederà al sorteggio, senza farsi luogo alla procedura di cui all'art. 77 del R.D. n. 827/1924.
L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 180° giorno dalla presentazione dell'offerta.
A gara espletata, i depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari.
II deposito costituito dall'aggiudicatario, non produttivo di interessi, verrà introitato dall'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" a titolo di acconto sul prezzo di acquisto, se costituito in contanti.
Nel caso di costituzione mediante fidejussione questa sarà escussa, sempre a titolo di acconto prezzo.
Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto o non si presenti per la stipula del relativo contratto, l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni", a titolo di penale, incamererà il deposito, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dalla sua inadempienza.
L'Azienda, con provvedimento motivato, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto di compravendita si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere a qualunque titolo di risarcimento danni.
Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

7. CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:
- le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte rese in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'interno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

8. CASI DI NON AMMISSIONE A CONTRATTARE

Non sono ammessi a contrattare con l'Azienda coloro:

- nei cui confronti è stata emessa condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;
- che sono stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando;
- che si trovino in uno stato di interdizione giudiziale o legale;
- che non sono in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana;
- che si trovano in una delle cause ostative di cui all'art. 10 L. 31 maggio 1965 n. 575;
- che per avere un rapporto di locazione in corso o risolto con l'Azienda, si trovino nei confronti della stessa in condizioni di morosità nel pagamento del canone.

9. CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) **Il bene sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli previsti dalle norme in materia, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanistica e più specificatamente alle condizioni tutte di cui al *Certificato di Destinazione Urbanistica* in corso di rilascio.**
   La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né in aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione della superficie, dei beni catastali, sebbene eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere il complesso immobiliare acquistato in tutte le sue parti ed il suo valore;
2) l'operazione è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali, fatta salva la possibilità di applicare l'art. 1 comma 275 della legge 30.12.2004 n. 311. Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di compravendita quali diritti di segreteria, bollo, imposte catastali e fiscali, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario oltre al pagamento dell'IVA se dovuta, tutte le spese di pubblicazione e pubblicità del bando, le spese tecniche, la perizia di stima giurata redatta da tecnico, le dichiarazioni tecniche eventualmente necessarie, la documentazione relativa alla regolarità urbanistica del bene, il tutto necessario al fine della stipula del contratto di compravendita, oltre a tutte le spese per il contratto ivi comprese quelle di rogito, nessuna esclusa ed eccettuata;
3) l'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre non impegnerà l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" fino a quando non sarà intervenuta la stipulazione del contratto. E' fatta salva la facoltà dell'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" di recesso unilaterale come previsto dall'art. 6 del presente bando;
4) **prima della stipula dell'atto di compravendita l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese al frazionamento catastale necessario per l'identificazione esatta dei beni;**

5) l'aggiudicazione non tiene luogo di contratto, pertanto l'acquirente dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla stipulazione del contratto presso Notaio da lui stesso scelto, entro il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, termine maggiore potrà essere unilateralmente stabilito dall'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni".
   Nel caso di mancata stipulazione nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario, questi si intenderà decaduto dalla gara e l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di garanzia, salvo comunque il diritto al maggior danno, in tale caso l'Azienda si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria aggiudicando l'alienazione al secondo classificato.
   Il pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata nel caso che il deposito sia stato effettuato presso l'Azienda, ovvero per intero, nel caso di fidejussione bancaria o polizza assicurativa (che sarà restituita) dovrà avvenire improrogabilmente prima o comunque all'atto di stipula del contratto di compravendita, versato in un'unica soluzione sul conto corrente IBAN IT 03 W 08325 37900 000000007154 presso Banco Fiorentino Filiale di Impruneta (FI) intestato a: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" o con assegni circolari.
   L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, prima della stipula dell'atto, tutte le spese relative alla presente procedura di vendita quali, a titolo esemplificativo, spese tecniche, bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Azienda;
6) l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" si riserva la facoltà di richiedere all'aggiudicatario, prima della firma del contratto, certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione;
7) la parte acquirente verrà immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, e sarà documentata tramite redazione di apposito verbale in contraddittorio tra le parti;
8) per quanto non previsto dal presente bando, si fa rinvio alle norme ed alle condizioni contenute nel Regolamento di Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924;
9) gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 8 Legge 241/1990 si informa che il **Responsabile del Procedimento è il Rag. Emanuele Marangoni**, Direttore f.f. dell'Azienda.
Tutte le informazioni e la documentazione relativa alle procedura potranno essere acquisite presso l'Ufficio Tecnico dell'"Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, Via Vanni 23 -50023 Impruneta (FI), nei seguenti orari:

- dal Lunedì al Venerdì: 9:00 - 13:00;
- Lunedì e il Giovedì 15:00 - 18:00)

tel. 055/231111 fax 055/2311157 E- mail segreteria@operapiavanni.it.
Per visionare i beni e/o richiedere chiarimenti in ordine alla presente procedura è necessario fissare un appuntamento con l'ufficio tecnico al numero 055.23.11.11.

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del DPGR e s.m.i. per tutte le esigenze procedurali.
Titolare del trattamento è l'A.P.S.P."Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni".
Responsabile: Rag. Emanuele Marangoni.
.

Impruneta, 04.01.2019

Il Direttore f.f.
(Rag. Emanuele Marangoni)

ALLEGATO A
Domanda

Spett.le
A.P.S.P.
Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni
Via Vanni n. 23
50023 Impruneta (FI)

COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN IMPRUNETA (FI),
VIA TERRE BIANCHE N. 4, 8, 10
Scadenza presentazione offerte: **14.02.2019** ORE 12:00
Trattativa privata: **14.02.2019** ORE 13:00

Il/La sottoscritto/a_____ (nome e cognome)
Nato/a a _____ (_____) (luogo di nascita) il_____ (data di nascita),
Codice Fiscale _____
e residente a_____ (___) (Comune e Provincia di Residenza),
Via/Piazza_____ n. (indirizzo),
ai sensi di quanto previsto nel D.P.R. 445/2000 s.m.i., consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 della stessa legge, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

sotto la propria responsabilità:

a) di partecipare:
   - ☐ per proprio conto
   - ☐ in qualità di legale rappresentante della società _____ con sede legale in _____ Via _____ Codice Fiscale/Partita IVA _____
   - ☐ a mezzo procura autentica e speciale allegata in originale nel plico dei documenti, dando atto che l'offerta e l'aggiudicazione si intende fatta in nome e per conto del mandante
   - ☐ per persona da nominare, dando atto che la stessa ha i requisiti necessari per essere ammessa all'incanto, con verifica da effettuarsi dall'Azienda
b) di non ricadere in alcuna delle situazioni di esclusione previste dall'art. 68 del R.D. 827/1924, nonché di quelle previste dall'art. 7 del Bando e nei casi di non ammissione a contrattare previsti dall'art. 8 del Bando. Inoltre dichiara di essere informato e di consentire al trattamento dei dati personali da parte dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" ai sensi del D.Lgs. 196/2003 s.m.i. limitatamente alle esigenze connesse con la presente procedura;
c) di conoscere e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le disposizioni e condizioni di vendita contenute nel bando di trattativa privata, nella Perizia Giurata di Stima, nonché in tutti gli ulteriori atti del procedimento;
d) di essere a conoscenza delle norme edilizie e urbanistiche relative a tale bene descritte nella Perizia Giurata di Stima e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al bando, nonché di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto dell'offerta, anche con riferimento alla situazione amministrativa e catastale;
e) di essersi recato sul posto e di aver preso atto dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, in particolare della situazione urbanistica, catastale e ipotecaria, nonché della destinazione d'uso e dell'attuale stato di manutenzione, e di eventuali diritti di prelazione esonerando espressamente l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" da ogni responsabilità al riguardo;
f) di aver vagliato tutte le circostanze, che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
g) di rinunciare a richiedere la restituzione delle spese sostenute per la partecipazione alla gara, qualunque ne sia l'esito, fatto salvo quanto previsto all'art. 6 del bando;

h) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, alla stipulazione del contratto senza ritardo, salvo il risarcimento di tutti i danni subiti dall'Azienda in conseguenza di ritardo o di mancata stipulazione;
i) di avere piena capacità legale, ovvero di non essere stato interdetto o inabilitato e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
j) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 120 della Legge 689/81;
k) di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
l) di non avere in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 159/2011.

PER LE IMPRESE INDIVIDUALI, SOCIETA' COOPERATIVE, CONSORZI O ALTRI ENTI:

a) che l'impresa è iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio (oppure all'Albo Società Cooperative) di _____ per la seguente attività _____
_____
_____
ed attesta i seguenti dati (per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o la Lista ufficiale dello Stato di appartenenza):
   1. numero di iscrizione _____
   2. durata di iscrizione _____
   3. durata della ditta/ data termine _____
   4. titolari, soci delle società in nome collettivo, socia accomandatari, consorziati, amministratori muniti di potere di rappresentanza (indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza) _____
_____
_____
b) che l'impresa, la società di capitali, la cooperativa, il consorzio o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e non abbia presentato domanda di concordato preventivo o di amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
c) che il titolare dell'impresa individuale, il legale rappresentante della società e gli eventuali componenti dell'organo amministrativo, i soci delle società in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita semplice e i consorziati in caso di consorzi o società consortili non hanno riportato condanne penali definitive che interdicano – al momento della presentazione dell'offerta – la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
d) che i soggetti di cui innanzi non hanno in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D.Lgs. 159/2011.

Ai fini della proposta si elegge il seguente domicilio (se diverso dalla residenza/sede legale)
Via _____
Comune _____ Provincia _____ CAP _____
Telefono _____ fax _____

Data _____

Firma (per esteso)[1]

_____

[1] Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 la firma in calce non va autenticata, ma alla dichiarazione dovrà/dovranno essere allegata/e, a pena di esclusione, copia di un valido documento d'identità del/dei firmatario/i.

ALLEGATO B
Offerta Economica

Bollo da
€ 16,00

All'A.P.S.P.
Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni
Via Vanni n. 23
50023 Impruneta (FI)

COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN IMPRUNETA (FI),
VIA TERRE BIANCHE N. 4, 8, 10
Scadenza presentazione offerte: **14.02.2019** ORE 12:00
Trattativa privata: **14.02.2019** ORE 13:00

Il/La sottoscritto/a_____ (nome e cognome)
Nato/a a _____ (_____) (luogo di nascita) il_____ (data di nascita),
Codice Fiscale _____ e
residente a_____ (___) (Comune e Provincia di Residenza),
Via/Piazza_____ n. (indirizzo),
in qualità di (barrare per la scelta):

- ☐ Privato (persona fisica)
- ☐ Legale rappresentante della Società /Impresa _____
  con sede in _____,
  Via/Piazza _____ n. _____,
  Codice Fiscale _____ e P. IVA _____,
  Telefono _____, fax _____

Con riferimento alla trattativa privata di cui all'oggetto, offre quanto segue per l'acquisto del complesso immobiliare con le specifiche indicate:

(barrare la voce che interessa)

- ☐ OFFERTA in aumento
- ☐ OFFERTA pari al prezzo a base di gara
- ☐ OFFERTA al ribasso. Ribasso offerto _____%. (in lettere _____)

<u>TOTALE PREZZO OFFERTO A CORPO</u>

Euro _____

(in lettere Euro_____)
(In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore)

Data _____

Firma (leggibile e per esteso)[1]

_____

[1] Apporre in calce la firma della persona fisica/procuratore delle persona fisica/imprenditore/legale rappresentante o procuratore speciale della società/cooperativa/consorzio/altro ente o comunque dalla avente i poteri di impegnare l'offerente corredata da fotocopia di documento di identità del sottoscrittore.

ALLEGATO C

COMUNE DI IMPRUNETA
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Prot. 3354 del 9/2/2017

n. progressivo 2017/011

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA

Vista la domanda presentata in data 0302/2017 prot. n. 2933, da arch. Francesco Salmoiraghi in qualità di tecnico incaricato in nome e per conto del Sig. Marzio Magherini quale legale rappresentante di Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni;
Visti gli atti d'ufficio;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;
Vista la Determinazione n. 693 del 30/12/2015 e la successiva Determinazione n. 695 del 29/12/2016;

CERTIFICA

- che in base al Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 18.02.2008 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2008 ed alle successive varianti approvate, l'area posta nel Comune di Impruneta rappresentata graficamente al C.T. di questo Comune, nel foglio di mappa n. 46, particelle n. 43 – 45 – 46 – 47 – 53 – 54 – 343, come individuate nell'estratto di mappa allegato, risulta interessata dalla seguente disciplina:

  Artt. 19 e 37 – Sistema territoriale della Collina del Chianti
  Art. 29 – Aree di interesse naturalistico e culturale
  Art. 30 – Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio

- in base al Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 19/07/2012, pubblicato sul B.U.R.T. n. 40 del 03/10/2012, e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 28/10/2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 48 del 27/11/2013, ed alle successive varianti approvate, la stessa area, risulta classificata come segue:

  p.lle 43 – 45 – 46 – 47 – 53 – 54 – 343 "Parco delle Terre Bianche" art. 25 N.T.A.
  p.lle 43p – 47p – 53p – 343 "Resedi rurali" art. 45 N.T.A.

e risulta interessata dalla seguente disciplina:
"Le invarianti strutturali" art. 17 N.T.A. - Risorse storico-culturali: edifici esistenti al 1942, viabilità esistente al 1942
"Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" art. 21 N.T.A.

- che la zona è soggetta ai seguenti vincoli:
  vincolo idrogeologico R.D. 3267/23

Si precisa che costituisce "bosco", e quindi è assoggettabile alla relativa disciplina, l'area la cui superficie e caratteristiche corrispondono alla definizione di cui all'art.3 L.R.39/2000.

Il presente certificato è stato redatto sulla base degli Strumenti Urbanistici Comunali, fatto salvo quanto risulta dalle strumentazioni sovraordinate.

/cp

IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO URBANISTICA
Arch. Paola Trafoloni

Impruneta, 08/02/2017

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (Direttiva 22/12/2011 n. 14 – Presidenza del Consiglio dei Ministri)
Il presente certificato, redatto sulla base della mappa catastale prodotta in allegato all'istanza e la cui copia è allegata alla presente, viene rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla legge e conserva la validità per un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano successive modificazioni allo strumento urbanistico.
N.B. :p = parte

Vis. tel. esente per fini istituzionali

8-Feb-2017 14:20:1
Prot. n. T215969/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: IMPRUNETA
Foglio: 46

7 Particelle: 43,45,46,47,53,54,343

N=39600

E=-5000

Porcinata

Porcinata

Porcinata

Fosso