



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

## AVVISO PUBBLICO

La Città metropolitana di Firenze si è fatta promotrice di un progetto di riqualificazione del Quartiere San Lorenzo, che, con il coinvolgimento di altri partners, primo fra tutti il Comune di Firenze, prevede un piano integrato di interventi, che riguardano la sicurezza, la manutenzione delle sedi stradali, l'illuminazione, la mobilità, l'accessibilità e la reintroduzione di attività commerciali e artigianali "di qualità".

Il recupero del Complesso immobiliare di Sant'Orsola, oggetto di recente concessione di valorizzazione, costituirà un intervento di rilevanza strategica per il Quartiere e potrà fungere da volano economico e qualificante anche dell'area circostante. Per tale ragione l'Amministrazione metropolitana ha deciso di dare avvio al programma di riqualificazione del Quartiere, con un progetto "pilota" limitato alle Vie Taddea, Panicale, Sant'Orsola e Guelfa, che circondano il Complesso di Sant'Orsola, con l'obiettivo di acquistare fondi sfitti, da ristrutturare e dare in locazione, prioritariamente per la realizzazione, esposizione, commercializzazione di prodotti dell'artigianato artistico fiorentino/toscano, nonché per la formazione professionale in bottega, stimolando così la rigenerazione economica, sociale, turistica e commerciale del Quartiere.

La Città metropolitana valuterà dunque

## PROPOSTE DI VENDITA

da parte da parte di soggetti, persone fisiche o giuridiche private e pubbliche, proprietari di unità immobiliari, disponibili a

## OFFRIRE IN VENDITA

Immobili, liberi all'atto della stipula del contratto di compravendita, come di seguito descritti, ubicati nel Quartiere San Lorenzo, con preferenza nelle **Vie Taddea, Panicale, Sant'Orsola e Guelfa**. L'Amministrazione valuterà la convenienza di acquisto, in funzione degli obiettivi di riqualificazione che si è posta, anche di immobili ubicati in altre vie del Quartiere e si riserva di coinvolgere nel progetto altri soggetti pubblici che potranno procedere in proprio all'acquisto di parte degli immobili proposti in vendita o integrare il plafond di spesa che sarà stanziato dalla Città metropolitana.

## Tipologia degli immobili

Le unità immobiliari proposte in vendita dovranno essere poste ai piani terra delle vie sopra citate e avere destinazione d'uso **commerciale, artigianale, deposito/magazzino**,



**direzionale, autorimessa..** Sono escluse le unità immobiliari con destinazione abitativa. Tali destinazioni d'uso devono essere chiaramente comprovate sia tramite le risultanze catastali che dalla documentazione edilizia attestante la **legittimità dello stato dei luoghi e la loro attuale destinazione d'uso**.

Gli immobili dovranno essere liberi da persone e cose al momento dell'eventuale stipula del contratto di compravendita. Dovrà essere specificata l'esistenza o meno dei seguenti impianti:

- idrico;
- elettrico;
- smaltimento dei reflui;
- impianto riscaldamento;
- impianto smaltimento fumi.

Nella Proposta di vendita dovranno essere specificati i dati catastali dell'immobile, comprensivi della indicazione della categoria catastale e dovrà essere dichiarata la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile proposto in vendita, con l'indicazione degli eventuali titoli edilizi in sanatoria conseguiti per le eventuali irregolarità.

### **Soggetti cui è rivolto il presente Avviso**

Le Proposte di vendita alla Città metropolitana di Firenze potranno essere presentate da persone fisiche o giuridiche, imprese in forma individuale o societaria, cooperative, associazioni, fondazioni, enti, che abbiano la piena proprietà di immobili aventi le caratteristiche di cui il presente Avviso.

Non saranno prese in considerazione proposte di cessione della nuda proprietà o dell'usufrutto relativo alle sopra descritte categorie di unità immobiliari.

Nel caso di immobili in comproprietà tra più soggetti la Proposta di vendita dovrà essere formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari.

### **Modalità e termini della presentazione delle Proposte di vendita**

Le Proposte di vendita dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 30 SETTEMBRE 2021 indirizzate alla Città metropolitana di Firenze Direzione Patrimonio, via Ginori 10 - Firenze, a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata o consegnate a mano, utilizzando **l'allegato modulo "Proposta di vendita"**.

Le Proposte, a cui dovrà essere unito di documento di identità in corso di validità del/dei



firmatario/i, dovranno essere inserite in busta chiusa riportante sul frontespizio la dicitura: “Progetto pilota riqualificazione Quartiere San Lorenzo– Proposta di vendita immobiliare – Non aprire”.

Nel caso in cui la Proposta di vendita sia firmata da un procuratore dovrà essere allegata procura speciale o generale, anche in copia non autentica.

### **Valutazione delle proposte**

Una apposita Commissione Tecnica procederà a valutare discrezionalmente:

- a) la corrispondenza degli immobili oggetto delle Proposte di vendita alle categorie individuate all’art. 1 del presente Avviso;
- b) la coerenza e l’utilità dell’acquisto della proprietà degli immobili proposti con gli obiettivi di riqualificazione che l’Amministrazione intende conseguire.

### **Indicazione del prezzo di vendita e giudizio di congruità.**

Le proposte di vendita, formulate con l’allegato modulo (**Modulo: Proposta di vendita**), dovranno recare espressamente il prezzo di cessione, indicato in cifre e in lettere, da intendersi al netto degli oneri fiscali e delle spese d’atto.

Al fine di valutare la convenienza economica dell’acquisto per l’Amministrazione, il prezzo indicato nelle Proposte di vendita per gli immobili già valutati favorevolmente dalla Commissione Tecnica di cui al precedente art. 4, potrà essere sottoposto a un giudizio di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio.

Il giudizio di congruità verrà espresso ricorrendo in via principale a un giudizio di stima basato sull’approccio di mercato, con metodologia basata sulla comparazione diretta dei prezzi ricavabili dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, per la zona omogenea e segmento di appartenenza dell’unità immobiliare da stimare. Ove la tipologia dell’immobile da stimare lo richieda potranno anche essere usati altri approcci di stima, con particolare riguardo a un approccio tecnico, che permette di apprezzare l’aspetto economico del valore di costo di trasformazione oppure a un approccio finanziario (valore di capitalizzazione oppure attualizzazione dei flussi di cassa).

### **Comunicazione degli esiti della Valutazione delle proposte e della congruità del prezzo.**

Relativamente alle Proposte di vendita che siano state valutate favorevolmente dalla Commissione Tecnica verrà fatta al domicilio comunicato dal proprietario proponente apposita comunicazione recante in forma sintetica l’esito del giudizio di congruità formulato dagli Uffici Tecnici della Città metropolitana.



### **Formalizzazione delle trattative – Atto d’impegno.**

Una volta ricevuta la comunicazione formale del prezzo di compravendita congruito dagli Uffici tecnici i proprietari degli immobili proposti in vendita che desiderino perfezionare la trattativa verranno invitati a sottoscrivere, presso la Direzione Patrimonio apposito Atto d’Impegno unilaterale alla vendita recante il prezzo congruito dagli Uffici e accettato dal proprietario.

La proposta vincolante di vendita di cui all’Atto d’impegno, sarà irrevocabile, con un termine di validità fino al 31/07//2022 e incondizionata.

Con l’Atto d’impegno unilaterale alla vendita, la cui sottoscrizione non comporterà costo alcuno, il proponente venditore accetterà la condizione per cui la proposta di vendita obbliga immediatamente la parte venditrice, mentre per la Città metropolitana ogni obbligo potrà essere assunto solo dopo l’adozione, da parte del competente organo consiliare della relativa deliberazione di acquisto, previo ottenimento dei finanziamenti necessari.

La sottoscrizione degli Atti d’Impegno alla vendita dovrà avvenire inderogabilmente **entro la data del 31/12/2022.**

### **Condizioni di pagamento e altre clausole.**

Per gli immobili dei quali il Consiglio metropolitano avrà deliberato l’acquisto, il pagamento del prezzo di vendita dell’immobile, verrà liquidato al momento del rogito notarile.

Ogni spesa, imposta o tassa afferente all’acquisto saranno a carico della Città metropolitana, escluse quelle per legge a carico del venditore. L’immobile al momento dell’atto notarile dovrà essere libero da oneri gravami e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive. Le spese condominiali scadute prima del rogito notarile dovranno essere saldate per intero dal venditore.

Il possesso dell’immobile libero da cose e persone, verrà trasferito alla stipula dell’atto notarile di compravendita.

### **Obblighi derivanti dal presente Avviso**

La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle Proposte di vendita nonché la sottoscrizione degli Atti d’impegno non comportano per la Città metropolitana di Firenze



alcun obbligo di procedere alla stipula di un contratto definitivo di compravendita nei confronti dei proponenti, né per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Città metropolitana, a qualsiasi titolo.

La Città metropolitana si riserva la facoltà di modificare, sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente, con uno o tutti i soggetti interessati, le attività istruttorie per la compravendita senza alcun obbligo di motivazione, nonché di procedere a trattativa privata con uno o più dei soggetti interessati, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità, ivi compresa responsabilità precontrattuale, nei confronti di questi ultimi.

Il presenta annuncio costituisce un invito a manifestare interesse, e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile.

\*\*\*\*\*

Per ulteriori notizie circa la procedura i proponenti potranno rivolgersi alla Direzione Patrimonio e-mail: [patrimonio@cittametropolitana.fi.it](mailto:patrimonio@cittametropolitana.fi.it).

Firenze, 19 luglio 2021

Il Dirigente della Direzione Patrimonio  
Maria Cecilia Tosi

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n..82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*