

Allegato 1) alla Disposizione n. 16 del 15 Maggio 2018 dell'Amministratore Unico di Sviluppo Toscana S.p.A.

AVVISO DI OFFERTA AL PUBBLICO.

PER LA

**CESSIONE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DELL'IMMOBILE - DENOMINATO
“INCUBATORE IMPRESE DI SERVIZIO, LOTTO 2B” A TEMPO DETERMINATO, AI SENSI
DEGLI ARTT. 952, COMMA 2, E 953 DEL CODICE CIVILE**

L'AMMINISTRATORE UNICO DI SVILUPPO TOSCANA S.p.A.

Via Cavour n. 39 – 50129 FIRENZE

PREMESSO:

- che, con propria Disposizione nr. Prot. 41 del 6 dicembre 2016 dava avvio alla procedura di asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà di “Sviluppo Toscana S.p.A.” da effettuarsi mediante offerta segreta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924;
- che, con P.E.C. nr. Prot. AOOGRT/0053640 del 02/02/2017, la Regione Toscana, nella persona della Dirigente del Settore Patrimonio e Logistica della Direzione Organizzazione e Sistemi Informativi, Dr.ssa Angela Di Ciommo, esprimeva, per quanto di competenza, parere favorevole all'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà di “Sviluppo Toscana S.p.A.”, trasmettendo, contestualmente, il suddetto parere alla Direzione Attività Produttive, al fine dell'inoltro alla Giunta Regionale di tutta la documentazione necessaria a formulare la relativa autorizzazione a procedere;
- che con D.G.R. n.180 del 27 febbraio 2017 è stato espresso parere favorevole all'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà di “Sviluppo toscana S.p.A” relativi alla sede di Venturina Terme, sottolineando l'opportunità che il prezzo di cessione non sia inferiore a quello definito dalla perizia tecnica di stima del bene al fine di ottenere il massimo rendimento dalla operazione di vendita;
- che con Disposizione n. 18 del 03 marzo 2017 dell'Amministratore Unico è stata indetta un'asta pubblica per la vendita di immobili di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A., siti in Venturina Terme, andata deserta;
- che con Disposizione dell'Amministratore Unico di Sviluppo Toscana n. 25 del 13 aprile 2017 è stato disposto di dare corso al secondo tentativo di vendita con offerta al pubblico del complesso immobiliare oggetto del primo Avviso, anch'esso andato deserto,
- che, interessato il Settore competente della Regione Toscana, veniva fornito come suggerimento (come da P.E.C. in atti), al fine di valorizzare comunque la proprietà immobiliare in oggetto, di valutare di procedere anziché alla vendita, alla cessione della proprietà superficiale dell'immobile, anche a tempo determinato, ai sensi degli artt. 952 comma 2 e 953 del codice civile;

CONSIDERATO che, a fronte dell'esito infruttuoso dei due tentativi di vendita effettuati e delle indicazioni ricevute dal Settore competente della Regione Toscana, al fine di valorizzare la proprietà immobiliare in oggetto, Sviluppo Toscana S.p.A. ha valutato la possibilità di procedere anziché alla vendita, alla cessione della proprietà superficiale dell'immobile, anche a tempo determinato, ai sensi degli artt. 952 comma 2 e 953 del Codice Civile;

RENDE NOTO

che intende procedere alla cessione del diritto di superficie a tempo determinato (**minimo 5 anni, massimo 10 anni**) - dietro pagamento di una prefissata somma pari al valore del diritto di superficie stesso - al termine del quale la proprietà dell'immobile tornerà al proprietario del terreno di sedime (Sviluppo Toscana S.p.A.) concedente il diritto di superficie stesso.

L'immobile di proprietà di “Sviluppo Toscana S.p.A.” - di seguito meglio descritto, è denominato **“INCUBATORE IMPRESE DI SERVIZIO LOTTO 2B”** e rientra nella categoria degli immobili disponibili ed, in quanto tali, cedibili del patrimonio societario.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

Il bene oggetto del presente avviso fa parte del complesso immobiliare sito in Largo della Fiera 10, località Venturina, nel Comune di Campiglia Marittima (LI), che si sviluppa su di una superficie totale di circa 17'500 mq, e risulta allo stato di fatto completamente recintata con delimitazioni fisse e permanenti.

Il complesso è composto da:

- un edificio di due piani fuori terra, denominato “*Palazzo servizi*”;
- un fabbricato di un piano fuori terra, denominato “*Incubatore imprese di servizio*”;

- un fabbricato, tipo capannone industriale, denominato “*Incubatore imprese artigianali*”;
- un’area di terreno edificabile, situata all’interno del lotto del complesso;
- aree esterne di pertinenza ai fabbricati, dedicate alla viabilità carrabile e pedonale, a stalli per auto e mezzi commerciali ed a verde (aiuole e siepi).

Il complesso immobiliare è collocato nel centro della località di Venturina Terme, in un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di attività commerciali, artigianali e direzionali. In particolare il complesso ricade all’interno della sottozona urbanistica denominata “*Centro fieristico direzionale Val di Cornia*”, caratterizzato da destinazioni d’uso di tipo attività direzionali e commerciali, strutture espositive coperte, aree espositive all’aperto e servizi generali alla fiera.

Le aree in oggetto si trovano a poche centinaia di metri dalla Variante Aurelia (SS1- E80) e dalla linea ferroviaria Roma-Pisa.

L’immobile oggetto di cessione della proprietà superficaria, di cui al presente avviso, fa parte del fabbricato “*Incubatore imprese di servizio*” ed in particolare corrisponde al **Lotto 2B (meglio evidenziato nell’Allegato B al presente)**.

L’unità immobiliare indicata come “*Incubatore imprese di servizio*” è costituito dall’insieme di due corpi di fabbrica, uniti da un corridoio centrale (galleria esterna coperta).

Entrambi i corpi di fabbrica si sviluppano per n°1 piano fuori terra, senza alcun piano interrato, per una superficie coperta complessiva (due blocchi + galleria) di circa 2’300 mq, ed un altezza massima di circa 5,0 m.

Il fabbricato oggetto di cessione – LOTTO 2B, collocato all’interno del complesso immobiliare, risulta isolato rispetto agli altri immobili. Costituisce parte integrante dello stesso fabbricato un’aliquota delle aree esterne destinate a parcheggio; di dette aree quelle che circondano l’edificio e che si configurano come ad uso esclusivo dello stesso, corrispondono a circa 750 mq.

Lo stabile presenta una struttura portante in cemento armato e copertura piana, se non per la copertura della galleria che è realizzata con struttura metallica ed elementi plastici curvi trasparenti, per l’illuminazione della galleria stessa. Le facciate esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati rivestiti in graniglia di pietra naturale.

All’interno del **LOTTO 2B** sono presenti in totale 11 moduli per impresa, ciascuno con proprio ingresso indipendente, o dalle aree esterne o dalla galleria.

All’interno del LOTTO 2B sono presenti anche dei locali tecnici, tra cui la centrale termica dell’impianto di riscaldamento ad acqua, centralizzato a servizio di tutti i moduli.

Per quanto riguarda la natura delle finiture dei suddetti locali si ha che:

- gli infissi sono tutti in alluminio con doppio vetro;
- le pavimentazioni sono del tipo a pavimenti galleggianti, per il passaggio dei servizi utili agli uffici;
- in tutti i locali è presente controsoffitto in lastre alla quota di 3,0 m dal pavimento;
- le superfici murarie interne sono tutte intonacate e tinteggiate;
- i locali per servizi igienici presentano sanitari e rivestimenti in ceramica.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dell’unità immobiliare si ha che:

- il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, unico per tutti i moduli del blocco sud e nord, con radiatori in alluminio in ogni locale;
- i servizi igienici sono dotati di regolare impianto idrico di adduzione e scarico e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente in ogni ambiente regolare impianto di alimentazione ed illuminazione elettrica (il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica privata, collocata sul confine dello stesso);
- la centrale termica si configura come locale sottoposto a certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) che risulta regolare alla data della presente.

Tutte le dotazioni e le finiture sopra descritte, risultano essere di buona qualità ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

I dati identificativi dei suddetti beni vengono specificati nella **scheda tecnica informativa** e nelle **planimetrie catastali e foto** allegate al presente avviso d'asta e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale (identificati rispettivamente con la lettera A e B).

PREZZO DI STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'INCUBATORE IMPRESE DI SERVIZIO

L'immobile di cui al **Lotto 2B** sarà sottoposto a cessione del diritto di superficie a tempo determinato per un periodo minimo di **5 (cinque) anni** e massimo di **10 (dieci) anni**, dietro pagamento di una cifra lorda pari ad Euro 210.000,00 o Euro 380.000,00 al termine del quale la proprietà dell'immobile in oggetto tornerà al proprietario del terreno di sedime, *i.e.* Sviluppo Toscana S.p.A.

DATA DELLA SEDUTA

La seduta si terrà il giorno **01 giugno 2018 alle ore 13.00** c/o la sede di Venturina Terme (comune di Campiglia Marittima), Largo della Fiera 11 Sviluppo Toscana S.p.A.

INFORMAZIONE E VISIONE DEI LOCALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sull'immobile contattando personalmente e/o telefonicamente la sede di Venturina Terme, via largo della Fiera, 11 nella persona del Sig. Alessandro Ricci, osservando il seguente orario di apertura al pubblico: 9.30 – 16.30.

Può essere concordata con lo stesso personale la visione dell'immobile nelle ore e nei giorni prefissati dall'Amministrazione.

Per informazioni inerenti al procedimento di vendita contattare il numero (0585 798243), o l'indirizzo mail: cdurini@sviluppo.toscana.it; ofigura@sviluppo.toscana.it.

Per informazioni sulle caratteristiche del bene, nonché chiarimenti tecnico/catastali è possibile contattare il seguente numeri telefonico 0585 798243 oppure 0585 798206.

OFFERTA CON PLICO

Gli interessati possono presentare offerta mediante:

- Poste Italiane con raccomandata A.R.,
- Agenzia di recapito autorizzata;
- Consegna a mano (anche a mezzo corriere incaricato dall'offerente), dal **16/05/2018 al 31/05/2018 dalle ore 9.30 alle ore 16.00**.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a: SVILUPPO TOSCANA S.P.A. – sede di Massa (MS) via DORSALE, 13 – 54100 MASSA.

Il recapito della busta resterà a esclusivo rischio del mittente

Sul plico, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati:

- a) indirizzo del mittente;
- b) la seguente dicitura: **“CONTIENE OFFERTA PER LA CESSIONE PER 10 ANNI DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 952 COMMA 2 E 953 DEL CODICE CIVILE, DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO COME “INCUBATORE IMPRESE DI SERVIZIO –LOTTO 2B”.**

All'interno del plico, in carta libera, dovranno risultare:

1. Dichiarazione, ai sensi degli articoli 46 - 47 e 76 del D.P.R. n° 445/00, da cui risulti:
 - le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, codice fiscale) unitamente ad una copia fotostatica di un documento d'identità (pena l'esclusione), eventuale indirizzo P.E.C. (posta elettronica certificata);
 - di conoscere e di accettare, senza riserve e condizioni, il contenuto del presente avviso d'asta;
 - che non vi sono cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- che non è stata pronunciata a carico dell'offerente, o del rappresentante legalmente autorizzato, alcuna condanna con sentenza passata in giudicato per un reato che pregiudichi la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- la firma leggibile dell'offerente.

Inoltre, per i soggetti diversi dalle persone fisiche

- denominazione/ragione sociale;
 - numero d'iscrizione al Registro delle imprese (C.C.I.A.A.);
 - nominativo luogo e data di nascita, codice fiscale e carica ricoperta dalle persone designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
 - indirizzo P.E.C. (posta elettronica certificata);
 - che il Legale Rappresentante o il Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e Soci muniti dei poteri di rappresentanza della società non hanno in corso provvedimenti o procedimenti che comportano la sospensione o la cancellazione alla C.C.I.A.A.;
 - che la società non si trova in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di concordato preventivo o di amministrazione controllata, né che tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio;
2. Procura Notarile, (eventuale) in originale o in copia autentica, solo nel caso in cui la domanda di partecipazione, la dichiarazione e l'offerta, non siano sottoscritte dal legale rappresentante della ditta, o dal soggetto offerente, mediante la quale, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato, il procuratore sia autorizzato a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta (procura speciale).
 3. prezzo offerto (in cifre ed in lettere), quale corrispettivo per il godimento del diritto di superficie del bene per la durata di cinque o di dieci anni, **non inferiore al valore di stima di:**
 - € 380.000,00, per una durata della cessione del diritto di superficie pari a 10 (dieci) anni;
 - € 210.000,00, per una durata della cessione del diritto di superficie pari a 5 (cinque) anni.

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 10.00 del 01/06/2018** in caso di invio mediante raccomandata **AR non farà fede il timbro postale.**

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità diverse da quella sopra indicata e/o fuori dai termini stabiliti.

N.B.

Non saranno prese in esame offerte sottoposte a condizione e/o per persona da nominare.

Le offerte sono vincolanti dal momento della loro presentazione. L'aggiudicatario rimarrà vincolato alla propria offerta fino alla stipula del contratto.

AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle offerte pervenute avverrà direttamente in seduta pubblica.

L'aggiudicazione è disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di offerte identiche si procederà, con le medesime modalità, ad ulteriore miglioramento fra i soli soggetti interessati.

In caso di differenza fra il prezzo indicato in cifre ed in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato.

L'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di caparra confirmatoria, di un importo pari al 20% del prezzo offerto, da effettuarsi entro le 48 ore lavorative successive alla chiusura della seduta, secondo le modalità indicate da Sviluppo Toscana S.p.A.

In mancanza di questo adempimento la società Sviluppo Toscana S.p.A. ha FACOLTÀ di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Entro i 20 giorni successivi al pagamento della caparra confirmatoria, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento di un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità di cui sopra, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa e la perdita della caparra già versata.

CONDIZIONI GENERALI

Le condizioni di cessione sono indicate agli artt. 952, comma 2, e 953 del codice civile al capo II, nonché all' art. 22 e seguenti della L.R. n. 77 del 27.12.2004 e ss. mm. ed al TITOLO VIII – CAPO II agli artt. 59 e seguenti del regolamento D.P.G.R. N. 61/R del 23.11.2005, cui Sviluppo Toscana S.p.A. fa espresso riferimento, non essendo dotata di un proprio regolamento per l'alienazione di immobili di proprietà.

INFORMATIVA PRIVACY ex art. 13 D.Lgs 196/2003

Il D.Lgs. n.196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Secondo tale normativa tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e tutela della riservatezza e dei diritti di chi fornisce tali dati.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, pertanto, forniamo le seguenti informazioni:

- i dati forniti verranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di Sviluppo Toscana S.p.a;
- il trattamento dei dati sarà effettuato con modalità manuali ed informatiche;
- il conferimento dei dati è obbligatorio, l'eventuale rifiuto comporterà l'impossibilità di verificare dati necessari all'applicazione della normativa in materia di patrimonio e quindi la mancata instaurazione del rapporto utile per la procedura di alienazione;
- i dati non saranno comunicati ad altri soggetti, né saranno oggetto di diffusione.

L'Amministratore Unico

Orazio Figura



SCHEDA TECNICA INFORMATIVA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero complesso immobiliare, costituito dai tre fabbricati: Palazzo servizi, Incubatore imprese di servizio e Incubatore imprese artigianali, è censito al N.C.E.U. del Comune di Campiglia Marittima al foglio 61, particella 49, sub 627 (628-629), categoria D7, rendita catastale 55'040,00 euro, in base ai dati desumibili dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Campiglia Marittima alla data del 23/03/2018.

I beni immobiliari risultano intestati a Sviluppo Toscana S.p.Aa. con sede in Firenze (codice fiscale 00566850459) proprietaria per 1/1.

INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

L'edificio Palazzo servizi ed il fabbricato Incubatore imprese di servizio sono stati costruiti in base a Piano Particolareggiato del 1998 (approvato con Del.C.C. n.94 del 29/10/1998) e regolare concessione edilizia C.E. n. C/98/00171 del 21/12/1998.

Attualmente le aree sede del complesso immobiliare in oggetto ricadono all'interno del Piano attuativo Pv7 "Area fieristica". Le aree comprese in detto piano risultano classificate secondo le destinazioni d'uso di: servizi generali della Fiera, attività direzionali e commerciali, strutture espositive coperte, aree espositive all'aperto. In base alla scheda relativa di piano attuativo, gli edifici esistenti ricompresi possono essere trasformati con interventi di ristrutturazione edilizia.

Superficie cedibile dell'"Incubatore imprese di servizio - LOTTO 2B

Descrizione	Superficie (mq)
Vani principali (n°11 moduli impresa)	682,5
Accessori diretti (servizi igienici/locali tecnici)	127
Altri accessori (galleria coperta)	162,5
Aree esterne esclusive	375
TOTALE (per arrotondamento)	850,0 mq

L'Amministratore Unico

Orazio Figura



Estratto catastale

VIALE DELLA FIERA n. 1 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Livorno

Enchirastione protocollo n. L1008189 del 11/09/2006
Pianimetria di v.i.v. in Comune di Campiglia Marittima
Via Della Fiera civ. 1

Identificativa Catastale:
Sezione:
Foglio: 61
Particella: 49
Subalterno: 614

Compilata da:
PAPOLINI FABELLO
Incaricato all'albo:
98086224
Prov. LIVORNO M. 604

da foglio 1. 200

tema planimetrico in atti
n. 26/03/2015 n. T318984 - Richiedente: GRRCST67D41G687W
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 2B

PIANO TERRA

Visura Immobile



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2018

Data: 21/03/2018 - Ora: 09.26.41 Fine

Visura n.: T32306 Pag: 1

Dati della richiesta					Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (Codice: B509) Provincia di LIVORNO							
Catasto Fabbricati					Foglio: 61 Particella: 49 Sub.: 627							
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 61	Particella 49	Sub 627	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/7	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 55.040,00	Variazione del 14/03/2012 protocollo n. LI0031341 in atti dal 14/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4646.1/2012)
1				628 629								
Indirizzo				VIALE DELLA FIERA n. 1 piano: T-1;								
Annotazioni				di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 61 pla 201 sub 614 per allineamento mappe								
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	SVILUPPO TOSCANA S.P.A. con sede in FIRENZE						00566850459*			(1) Proprietà per 1/1		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria