

SviluppoToscana S.p.A.

AVVISO DI OFFERTA AL PUBBLICO



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

Premesso:

- che, con PEC nr. Prot. AOOGR_0439039_2021-11-11, è stata trasmessa a Sviluppo Toscana la Delibera di Giunta n.1154 dell'8 novembre 2021 con la quale 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 al complesso immobiliare di Massa (MS) ubicato nel comune di Massa (MS) in via Dorsale, 13 stabilendo 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, con rilanci in aumento di almeno 20.000 Euro,
- che, con proprio Decreto nr. 283 del 15 novembre 2021 approvava l'Avviso per la vendita del complesso immobiliare di proprietà, sito in Massa (MS), via Dorsale 13, mediante procedura di asta pubblica con offerta segreta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924,

RENDE NOTO

che intende procedere all'alienazione degli immobili di proprietà di "Sviluppo Toscana S.p.A." di seguito descritti, rientranti nella categoria degli immobili disponibili ed, in quanto tali, alienabili del patrimonio societario.

1. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

I beni oggetto del presente avviso costituiscono nel loro insieme un complesso immobiliare, che si sviluppa su di una superficie totale di circa 22'000 mq, e risulta allo stato di fatto completamente recintata con delimitazioni fisse e permanenti.

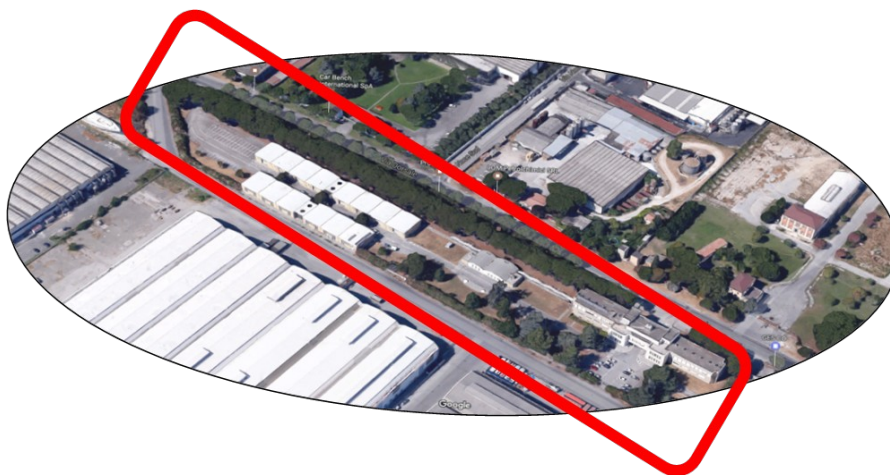
Il complesso è composto da due palazzine uffici, da quattro blocchi di capannoni comprendenti 14 unità ad uso laboratorio, oltre ad un piazzale e un locale adibito a cabina elettrica comune alle unità:

CONSISTENZA PER DESTINAZIONE			
LOTTO 1	Palazzina uffici	Piano seminterrato	Mq 448
		Piano terra	Mq 1.064
		Piano primo	Mq 1.260
LOTTO 2	Edificio «Ex-Aule formazione»	Unico livello	Mq 420
LOTTO 3	Moduli «N. 4 Blocchi capannoni» (quattro corpi di fabbrica indipendenti)	Unico livello	Mq 2.660
Aree esterne (viali, parcheggi, zone a verde, etc.)			Mq 16.270
Locale adibito a Cabina elettrica		Unico livello	Mq 57

Il sito dista 1 km dal casello autostradale di Massa, 5 km dal porto di Marina di Carrara, 5 km dalla stazione ferroviaria di Avenza, 4 km dalla stazione ferroviaria di Massa Carrara.

Il complesso immobiliare in oggetto è una porzione dell'ex stabilimento Dalmine; è situato all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana, caratterizzata da insediamenti industriali, centri direzionali con presenza di attività commerciali; è compreso all'interno dell'area classificata "ACO.2.01 (Ambito di completamento organico EX DALMINE)".

I lotti compresi all'interno dell'ambito "ACO.2.01" sono disciplinati da una scheda tecnica contenuta nell'allegato A del quadro progettuale del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa (MS) che in sintesi regola gli immobili oggetto di vendita.



L'intera area oggetto di vendita è perimetrata all'interno del lotto n.37 suddivisa in 6 diversi sub-lotti:

- 37.a - mappale 220
- 37.b – mappale 219
- 37.c – mappale 222
- 37.d – mappale 224
- 37.e – mappale 223
- 37.f – mappale 221

La destinazione urbanistica è produttiva, terziaria, direzionale e di servizio connesse agli insediamenti produttivi.

Il lotto n.37 è escluso da nuove edificazioni.

I fabbricati identificati come “Palazzina uffici” e “Ex Aule formazione”, sono vincolati quali edifici di valore significativo “S” ovvero sono tutelati per la loro intrinseca qualità e per l'apporto d'identità e riconoscibilità che conferiscono al territorio. Il Regolamento Urbanistico prevede, per loro, normative che ne salvaguardino il sostanziale mantenimento per ammettendo tutti gli interventi in grado di valorizzarne pienamente l'uso per funzioni anche diverse dalle originarie purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici considerati.

Le aree interessate sono escluse dal progetto di bonifica dell'area Ex Dalmine approvato dalla Giunta della Regione Toscana n. 1564/1998, che prevedeva la bonifica delle sole aree libere da edificare, e sono lambite solo in minima parte da vincolo di Pericolosità idraulica elevata.

La vendita del complesso immobiliare può avvenire in modo frazionato (per lotti, per somma di lotti e sub lotti) o in blocco.

Descrizione della porzione di immobile denominata “Palazzina Uffici” – LOTTO 1

Palazzina a destinazione direzionale composta da piano terra e primo, oltre una porzione al piano seminterrato.

L'edificio portineria, posto all'ingresso dell'area produttiva ex Dalmine, viene realizzato nel 1940 su progetto dell'architetto Giovanni Greppi.

Si tratta di un blocco a prevalente sviluppo longitudinale a due piani fuori terra. L'androne posto in posizione baricentrica è segnalato da due corpi in aggetto interamente vetriati che contengono i vani scala. Nelle due ali laterali si distribuiscono gli uffici amministrativi.

Le facciate esterne presentano, nelle due ali laterali, finestre continue incorniciate da pesanti portali in marmo ed un rivestimento di mattoni in laterizio.

La parte centrale in aggetto e il portico di ingresso è rivestito con lastre di marmo bianco locale a formare una

superficie bugnata.

Negli anni 1992/3 l'edificio viene interessato da lavori di ristrutturazione che rinnovano il fabbricato confermando l'uso direzionale per cui è nato.

L'edificio al suo interno è così composto:

Piano terra – portico di ingresso che divide il piano in due blocchi; il blocco posto a destra comprende portineria con piccolo ripostiglio, vano scala con scala a doppia rampa, n. 2 wc con antibagno, altro wc con antibagno, ripostiglio, vano ascensore e vasta sala riunioni con doppio volume nella parte verso nord/ovest; il blocco posto a sinistra comprende n. 2 uffici in corrispondenza dell'ingresso, vano scala con doppia rampa, n. 2 wc con 2 antibagni, n. 3 grandi uffici open space distribuiti da corridoio centrale.

Piano primo – I collegamenti verticali avvengono da due corpi con scala a doppia rampa che suddividono il piano in tre blocchi; il blocco centrale è formato da hall centrale, n. 3 uffici con andito comune, altri 3 uffici, bagno con antibagno, ripostiglio; il blocco di destra comprende n. 3 vasti uffici open space, ufficio con 2 ripostigli adiacenti, coppia di n. 2 wc con relativo disimpegno; il blocco a sinistra comprende n. 3 vasti uffici open space, ufficio singolo coppia di n. 2 wc con relativo disimpegno.

Piano seminterrato – Servito da uno dei vani scala a doppia rampa e da scala esterna; all'interno sala espositiva doppio volume con lo spazio aperto del piano terra, n. 4 vani ad uso archivio, coppia di n. 2 wc con relativo disimpegno.

I vani scala danno accesso a due terrazze praticabili situate sulla copertura verso mare.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura mista muratura/cemento armato.
- Pareti interne rifinite ad intonaco.
- Pavimenti:
 - Piano terra – androni di ingresso, sala riunioni in piastrelle di marmo bianco; blocco di sinistra destinato ad uffici quadrotti di linoleum;
 - Piano primo – pianerottoli scale, uffici direzionali e spazi centrali piastrelle di marmo bianco, blocchi laterali destinati ad ufficio quadrotti in linoleum.
 - Servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica color bianco.
- Soffitti:
 - Piano terra – sala riunioni, parte degli androni e corridoi di distribuzione controsoffittata con quadrotti in gesso con inseriti corpi illuminanti;
 - Piano primo – pianerottoli scale, uffici direzionali e spazi centrali controsoffittati con cartongesso misti a quadrotti in gesso con inseriti i corpi illuminanti.
 - Il resto degli ambienti sono rifiniti ad intonaco.
- Scale principali – gli scalini sono in pregiato marmo bianco massello, mentre la balaustra è formata da elementi verticali in marmo bianco e da pesante corrimano in bardiglio.
- Infissi esterni – finestre e porte finestre in alluminio con tapparelle in pvc.
- Porte interne in legno tamburato.
- Impianto elettrico sottotraccia (da revisionare).
- Impianto di riscaldamento (non funzionante).
- Impianto condizionamento/riscaldamento con pompe di calore e termoconvettori (Impianto non funzionante).
- Impianto idrico sottotraccia.

Il piazzale pertinenziale che circonda il fabbricato identificato dal mappale 159 di mq 8.645, BCNC ai mappali 219 e 220, è utilizzato in parte a parcheggio e spazio di manovra, pavimentati in asfalto e corredati di marciapiedi

pavimentati con elementi autobloccanti ed in parte sistemato a giardino.

L'immobile necessita di un intervento manutentivo straordinario per essere riportato ad una condizione di normalità per un utilizzo corrente.

Il fabbricato è stato utilizzato fino all'anno 2016, dopo di che gli ambienti sono stati abbandonati e non più sottoposti alla pulizia e manutenzione..

Si sono rilevate delle carenze:

- Nei due vani scala si è verificato il distacco di ampie porzioni di intonaco e pannelle sottopignatta, tanto da rendere inagibile l'uso delle scale; la circolazione è interdetta da strutture provvisorie di ponteggi in tubi innocenti e pannellature che impediscono l'accesso alle scale. Altre infiltrazioni si sono ravvisate in alcune zone sui soffitti del piano primo. I danni segnalati fanno presupporre delle copiose perdite provenienti dalla copertura che danneggiano gli interni. Per rendere agibili gli ambienti si dovrà provvedere al completo rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura dell'edificio.
- In diverse pareti si sono rilevate ampie macchie umide dovute ad infiltrazioni di acqua provenienti dall'esterno dei muri per capillarità o per una non corretta tenuta degli infissi.
- La pavimentazione in linoleum si presenta non in buono stato di manutenzione.
- l'impianto di condizionamento/ riscaldamento non è funzionante; a tal riguardo si ipotizza un importante intervento manutentivo di ripristino o la completa sostituzione.
- Impianto elettrico dovrà essere completamente revisionato e sostituito/ adattato in conformità alle vigenti normative in materia.
- Le finiture sia per il tempo trascorso dalla loro installazione, che per lo stato di incuria hanno subito un naturale invecchiamento e necessitano di revisione o sostituzione.

La perizia di stima del lotto in questione ha tenuto debitamente conto delle carenze sopra rilevate con un ragionevole deprezzamento del valore al mq di superficie commerciale.

Valutazione del bene

Piazzale Comune - Riguardo alla valutazione del piazzale, trattandosi di BCNC ai mappali 219 e 220, in quanto bene in proprietà, il valore di mercato di € 60,00 al mq viene ridotto del 30%, quindi € 42,00 al mq; quest'ultima somma si ripartisce in maniera proporzionale alla superficie commerciale dei due edifici

Incidenza piazzale comune mappale 220 $\text{€ } 42,00 \times \text{mq } 2501 / \text{mq } 2867 = \text{€ } 36.64$

Cabina elettrica – Il valore della cabina elettrica di uso comune si ripartisce in maniera proporzionale al valore dei lotti formati.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO		DIM.		Euro/mq		VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Direzionale	Sup. Lorda	Terra	mq	915,00	z	€ 1.200,00	=	€ 1.098.000,00
Porzione in doppio volume			mq	150,00	z	€ 1.500,00	=	€ 225.000,00
Direzionale	Sup. Lorda	Primo	mq	1.270,00	z	€ 1.200,00	=	€ 1.524.000,00
Portico ingresso	Sup. Lorda	Terra	mq	202,00	z	€ 200,00	=	€ 40.400,00
Archivi	Sup. Lorda	Seminterr.	mq	375,00	z	€ 600,00	=	€ 225.000,00
Terrazze	Sup. Lorda	Copertura	mq	120,00	z	€ 200,00	=	€ 24.000,00
Incidenza piazzale comune	Superficie		mq	8.645	z	€ 36,64	=	€ 316.752,80
Incidenza cabina elettrica uso comune							=	€ 12.386,53
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE								€ 3.465.539,33

Descrizione della porzione di immobile denominata **”Edificio «Ex-Aule formazione»” – LOTTO 2**

Palazzina destinata originariamente ad aule di formazione oggi utilizzata come uffici al piano terra, formata da corpo centrale composto sei aule e due uffici distribuiti da corridoio centrale, da corpo più piccolo situato verso mare formato da ingresso, ufficio, corpo servizi con quattro wc ed antibagno, sala copie e piccolo disimpegno, oltre ad altro corpo situato verso monte che comprende ufficio, magazzino e wc, così come rappresentato anche da planimetria catastale.

L'edificio è formato da un corpo centrale preesistente di vecchia costruzione, connotato da due coperture a volta contigue; nel contesto dell'intervento di recupero e riconversione avvenuto nell'anno 1993, sono stati aggiunti ai lati due piccoli corpi parallelepipedi più bassi, oltre ad una quinta murale situata verso monte che funge da disimpegno aperto e si prolunga ai lati da due pensiline in ferro con copertura curvilinea.

Caratteristiche costruttive:

- Le nuove tramezzature interne sono in cartongesso.
- All'interno degli ambienti è visibile la preesistente copertura a volta.
- Il corridoio centrale ha un soffitto in cartongesso con inseriti i corpi illuminanti.
- Pavimentazione il laminato simil parquet.
- Pavimentazione e rivestimento dei servizi igienici piastrelle di ceramica colore bianco.
- Finestre e portefinestre in alluminio con vetro singolo.
- Porte interne in legno tamburato di tipo commerciale.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento assente.
- Impianto condizionamento/riscaldamento con pompe di calore e split interni a parete.
- Impianto idrico sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono ed è stato oggetto di una ristrutturazione per adattare i locali ad uffici nel 2016.

Il piazzale pertinenziale che circonda il fabbricato identificato dal mappale 159 di mq 8.645, BCNC ai mappali 219 e 220, è utilizzato in parte a parcheggio e spazio di manovra, pavimentati in asfalto e corredati di marciapiedi

pavimentati con elementi autobloccanti ed in parte sistemato a giardino.

Valutazione del bene/prezzo a base d'asta

Piazzale comune - Riguardo alla valutazione del piazzale, trattandosi di BCNC ai mappali 219 e 220, in quanto bene in comproprietà, il valore di mercato di € 60,00 al mq viene ridotto del 30%, pertanto € 42,00 al mq; quest'ultima somma si ripartisce in maniera proporzionale alla superficie commerciale dei due edifici

Incidenza piazzale comune mappale 219 € 42,00 x mq 366/mq 2867)= € 5.36

Cabina elettrica – Il valore della cabina elettrica di uso comune, calcolato nel successivo capitolo , si ripartisce in maniera proporzionale al valore dei lotti formati.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO		DIM.		Euro/mq		VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Direzionale	Sup. Lorda	Terra	mq	366,00	x	€ 1.200,00	=	€ 439.200,00
Incidenza piazzale comune	Superficie		mq	8.645	x	€ 5,36	=	€ 46.337,20
Incidenza cabina elettrica uso comune							=	€ 1.734,53
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE								€ 487.271,73

Descrizione della porzione di immobile denominata «**Moduli Blocchi capannoni**» (quattro corpi di fabbrica indipendenti)” – **LOTTO 3**

➤ PRIMO CORPO DI FABBRICA DEL LOTTO 3:

Fabbricato artigianale, mappale 221, composto da quattro unità disposte in linea, subalterni 1, 2, 3 e 4, ciascuna delle quali con copertura a volta.

Descrizione delle singole unità:

- Subalterno 1 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno; all'interno del locale sono state realizzate alcune partizioni per creare n. 2 uffici, con l'utilizzo di materiale tipo precario facilmente rimovibile costituite da struttura in ferro e pareti in parte vetrate.
- Subalterno 2 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 1 wc con relativo antibagno; all'interno del locale sono state realizzate alcune partizioni per creare n. 2 nuovi ambienti ed un piccolo wc, con l'utilizzo di pareti facilmente amovibili in cartongesso.
- Subalterno 3 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno
- Subalterno 4 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno

I laboratori sono dotati di accesso carrabile centrale ed accesso pedonale sul retro.

La struttura del capannone è in acciaio, formata da pilastri tipo HE, su cui poggia la copertura composta da travi reticolari curve, arcarecci e controventature di irrigidimento.

I vari subalterni sono suddivisi al loro interno da un pannello sandwich a tutta parete.

Caratteristiche costruttive:

- La copertura in pannelli sandwich autoportanti ricurvi.
- Tamponamento esterno è stato realizzato con bozze in cls di colore nocciola dello spessore di cm 20.
- Portone di ingresso carrabile in struttura in ferro e lamiera.
- Finestre e portefinestre sul retro con struttura in alluminio e pannello in polycarbonato traslucido.
- Pavimentazione dell'ambiente lavorazione in cemento di tipo industriale.

- Pavimento e rivestimento dei servizi igienici piastrelle di ceramica colore bianco.
- Impianto elettrico canalizzato di tipo industriale.
- Impianto di riscaldamento assente.
- Impianto idrico sottotraccia.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre: dalla costruzione avvenuta nell'anno 1993, le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Il piazzale pertinenziale che circonda il fabbricato identificato dal mappale 218 di mq 7.573, BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, è utilizzato in parte a parcheggio e spazio di manovra pavimentati in asfalto, corredati da marciapiedi pavimentati con elementi autobloccanti, ed in parte sistemato a giardino.

Valutazione del bene

Piazzale comune - Riguardo alla valutazione del piazzale mappale 218, trattandosi di BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, in quanto bene in comproprietà, il valore di mercato di € 60,00 al mq viene ridotto del 30%, pertanto € 42,00 al mq; quest'ultima somma si ripartisce in maniera proporzionale al numero dei lotti.

Incidenza piazzale comune al mappale 221 ($\text{€ } 42,00 / 14$) = $\text{€ } 3,00 \times 4$ = € 12,00 al mq

Cabina elettrica – Il valore della cabina elettrica di uso comune, calcolato nel successivo capitolo, si ripartisce in maniera proporzionale al valore dei lotti formati.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO		DIM.	Euro/mq	VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Laboratorio sub 1	Sup. Lorda	Terra	mq	188,50	€ 800,00	= € 150.800,00
Laboratorio sub 2	Sup. Lorda	Terra	mq	186,50	€ 800,00	= € 149.200,00
Laboratorio sub 3	Sup. Lorda	Terra	mq	186,50	€ 800,00	= € 149.200,00
Laboratorio sub 4	Sup. Lorda	Terra	mq	188,50	€ 800,00	= € 150.800,00
Incidenza piazzale comune	Superficie		mq	7.573	€ 12,00	= € 90.876,00
Incidenza cabina elettrica uso comune						= € 2.369,57
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE						€ 693.245,57

➤ **SECONDO CORPO DI FABBRICA DEL LOTTO 3:**

Fabbricato artigianale, mappale 221, composto da quattro unità disposte in linea, subalterni 1, 2, 3 e 4, ciascuna delle quali con copertura a volta.

Descrizione delle singole unità:

- Subalterno 1 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno
- Subalterno 3 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno
- Subalterno 4 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno
- Subalterni 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17 – Porzione destinata catastalmente a laboratorio, suddivisa al suo interno in due piani da struttura soppalcata in profilati ed elementi di ferro; al piano terra corridoio centrale e n. 3 vani da entrambe le parti con mantenimento dei servizi igienici preesistenti, al piano primo scala di accesso centrale ad unica rampa, ballatoi laterali e tre vani, per un totale di 12 vani.

Gli ambienti sono separati da pannelli con struttura in alluminio con ampia superficie vetrata verso la parte centrale. La pavimentazione dei vani è in laminato plastico e il soffitto è controsoffittato con quadrotti in gesso.

I laboratori sono dotati di accesso carrabile centrale ed accesso pedonale sul retro.

La struttura del capannone è in acciaio, formata da pilastri tipo HE, su cui poggia la copertura composta da travi reticolari curve, arcarecci e controventature di irrigidimento.

I vari subalterni sono suddivisi al loro interno da un pannello sandwich a tutta parete.

Caratteristiche costruttive :

- La copertura in pannelli sandwich autoportanti ricurvi.
- Tamponamento esterno è stato realizzato con bozze in cls di colore nocciola dello spessore di cm 20.
- Portone di ingresso carrabile in struttura in ferro e lamiera.
- Finestre e portefinestre sul retro con struttura in alluminio e pannello in polycarbonato traslucido.
- Pavimentazione dell'ambiente lavorazione in cemento di tipo industriale
- Pavimento e rivestimento dei servizi igienici piastrelle di ceramica colore bianco.
- Impianto elettrico canalizzato di tipo industriale.
- Impianto di riscaldamento assente.
- Impianto idrico sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre: dalla costruzione avvenuta nell'anno 1993, le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Il piazzale pertinenziale che circonda il fabbricato identificato dal mappale 218 di mq 7.573, BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, è utilizzato in parte a parcheggio e spazio di manovra, pavimentati in asfalto e corredati di marciapiedi pavimentati con elementi autobloccanti ed in parte sistemato a giardino.

Valutazione del bene/prezzo a base d'asta

Piazzale comune - Piazzale comune - Riguardo alla valutazione del piazzale mappale 218, trattandosi di BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, in quanto bene in comproprietà, il valore di mercato di € 60,00 al mq viene ridotto del 30%, pertanto € 42,00 al mq; quest'ultima somma si ripartisce in maniera proporzionale al numero dei lotti.

Incidenza piazzale comune al mappale 221 ($€ 42,00 / 14$) = $€ 3,00 \times 4$ = € 12,00 al mq

Cabina elettrica – Il valore della cabina elettrica di uso comune, calcolato nel successivo capitolo , si ripartisce in maniera proporzionale al valore dei lotti formati.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Laboratorio sub 1	Sup. Lorda	Terra	mq 188,50	x	€ 800,00	=	€ 150.800,00
Laboratorio sub 3	Sup. Lorda	Terra	mq 186,50	x	€ 800,00	=	€ 149.200,00
Laboratorio sub 4	Sup. Lorda	Terra	mq 188,50	x	€ 800,00	=	€ 150.800,00
Laboratori da sub 6 a sub 17	Sup. Lorda	Terra	mq 186,50	x	€ 800,00	=	€ 149.200,00
Laboratori da sub 6 a sub 17	Sup. Lorda	Terra	mq 120,00	x	€ 800,00	=	€ 96.000,00
Incidenza piazzale comune	Superficie		mq 7.573	x	€ 12,00	=	€ 90.876,00
Incidenza cabina elettrica uso comune						=	€ 2.748,70
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE							€ 789.624,70

➤ TERZO CORPO DI FABBRICA DEL LOTTO 3:

Fabbricato artigianale, mappale 223, composto da tre unità disposte in linea, subalterni 1, 2 e 3 , ciascuna delle

quali con copertura a volta.

Descrizione delle singole unità:

- Subalterno 1 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno;
- Subalterno 2 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 1 wc con relativo antibagno;
- Subalterno 3 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno

I subalterni n. 2 e 3 costituiscono una unica unità funzionale; è stata rimossa la parete divisoria tra le due unità.

I laboratori sono dotati di accesso carrabile centrale ed accesso pedonale sul retro.

La struttura del capannone è in acciaio, formata da pilastri tipo HE, su cui poggia la copertura composta da travi reticolari curve, arcarecci e controventature di irrigidimento.

I vari subalterni sono suddivisi al loro interno da un pannello sandwich a tutta parete.

Caratteristiche costruttive:

- La copertura in pannelli sandwich autoportanti ricurvi.
- Tamponamento esterno è stato realizzato con bozze in cls di colore nocciola dello spessore di cm 20.
- Portone di ingresso carrabile in struttura in ferro e lamiera.
- Finestre e portefinestre sul retro con struttura in alluminio e pannello in polycarbonato traslucido.
- Pavimentazione dell'ambiente lavorazione in cemento di tipo industriale.
- avimento e rivestimento dei servizi igienici piastrelle di ceramica colore bianco.
- Impianto elettrico canalizzato di tipo industriale.
- Impianto di riscaldamento assente.
- Impianto idrico sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre: dalla costruzione avvenuta nell'anno 1993, le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Il piazzale pertinenziale che circonda il fabbricato identificato dal mappale 218 di mq 7.573, BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, è utilizzato in parte a parcheggio e spazio di manovra, pavimentati in asfalto e corredati di marciapiedi pavimentati con elementi autobloccanti, ed in parte sistemato a giardino.

Valutazione del bene/prezzo a base d'asta

Piazzale comune - Riguardo alla valutazione del piazzale mappale 218, trattandosi di BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, in quanto bene in comproprietà, il valore di mercato di € 60,00 al mq viene ridotto del 30%, pertanto € 42,00 al mq; quest'ultima somma si ripartisce in maniera proporzionale al numero dei lotti.

Incidenza piazzale comune al mappale 221 ($€ 42,00 / 14$) = $€ 3,00 \times 3 = € 9,00$ al mq

Cabina elettrica – Il valore della cabina elettrica di uso comune, calcolato nel successivo capitolo, si ripartisce in maniera proporzionale al valore dei lotti formati.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO		DIM.		Euro/mq		VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Laboratorio	Sup. Lorda	Terra	mq	188,50	x	€ 800,00	=	€ 150.800,00
Laboratorio	Sup. Lorda	Terra	mq	186,50	x	€ 800,00	=	€ 149.200,00
Laboratorio	Sup. Lorda	Terra	mq	188,50	x	€ 800,00	=	€ 150.800,00
Incidenza piazzale comune	Superficie		mq	7.573	x	€ 9,00	=	€ 68.157,00
Incidenza cabina elettrica uso comune							=	€ 1.780,34
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE								€ 520.737,34

➤ QUARTO CORPO DI FABBRICA DEL LOTTO 3:

Fabbricato artigianale, mappale 224, composto da quattro unità disposte in linea, subalterni 1, 2 e 3, ciascuna delle quali con copertura a volta.

Descrizione delle singole unità:

- Subalterno 1 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno; all'interno del vano principale è stata rilevata la presenza di un blocco uffici (tipo container) facilmente rimovibile.
- Subalterno 2 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 1 wc con relativo antibagno; all'interno del vano principale sono state rilevare delle pareti in cartongesso, facilmente rimovibili, che hanno creato tre nuovi ambienti.
- Subalterno 3 – Unico ambiente destinato a laboratorio, n. 2 wc con relativi antibagno; all'interno del vano principale sono state rilevare delle pareti in cartongesso, facilmente rimovibili, che hanno creato tre nuovi ambienti.

I laboratori sono dotati di accesso carrabile centrale ed accesso pedonale sul retro.

La struttura del capannone è in acciaio, formata da pilastri tipo HE, su cui poggia la copertura composta da travi reticolari curve, arcarecci e controventature di irrigidimento.

I vari subalterni sono suddivisi al loro interno da un pannello sandwich a tutta parete.

Caratteristiche costruttive (vedi documentazione:

- La copertura in pannelli sandwich autoportanti ricurvi.
- Tamponamento esterno è stato realizzato con bozze in cls di colore nocciola dello spessore di cm 20.
- Portone di ingresso carrabile in struttura in ferro e lamiera.
- Finestre e portefinestre sul retro con struttura in alluminio e pannello in polycarbonato traslucido.
- Pavimentazione dell'ambiente lavorazione in cemento di tipo industriale.
- Pavimento e rivestimento dei servizi igienici piastrelle di ceramica colore bianco.
- Impianto elettrico canalizzato di tipo industriale.
- Impianto di riscaldamento assente.
- Impianto idrico sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre: dalla costruzione avvenuta nell'anno 1993, le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Il piazzale pertinenziale che circonda il fabbricato identificato dal mappale 218 di mq 7.573, BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, è utilizzato in parte a parcheggio e spazio di manovra, pavimentati in asfalto e corredati di marciapiedi pavimentati con elementi autobloccanti ed in parte sistemato a giardino.

Valutazione del bene

Piazzale comune - Piazzale comune - Riguardo alla valutazione del piazzale mappale 218, trattandosi di BCNC ai mappali 221, 222, 223, 224 e 225, in quanto bene in comproprietà, il valore di mercato di € 60,00 al mq viene ridotto del 30%, pertanto € 42,00 al mq; quest'ultima somma si ripartisce in maniera proporzionale al numero dei lotti.

Incidenza piazzale comune al mappale 221 ($\text{€ } 42,00 / 14$) = $\text{€ } 3,00 \times 3 = \text{€ } 9,00$ al mq

Cabina elettrica – Il valore della cabina elettrica di uso comune, calcolato nel successivo capitolo, si ripartisce in maniera proporzionale al valore dei lotti formati.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Laboratorio	Sup. Lorda	Terra	mq 188,50	x	€ 800,00	=	€ 150.800,00
Laboratorio	Sup. Lorda	Terra	mq 186,50	x	€ 800,00	=	€ 149.200,00
Laboratorio	Sup. Lorda	Terra	mq 188,50	x	€ 800,00	=	€ 150.800,00
Incidenza piazzale comune	Superficie		mq 7.573	x	€ 9,00	=	€ 68.157,00
Incidenza cabina elettrica uso comune						=	€ 1.780,34
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE							€ 520.737,34

Il complesso immobiliare oggetto di vendita include anche un fabbricato adibito a “**Cabina Elettrica**”.

Si tratta di un manufatto in struttura prefabbricata, attestata verso mare su via pubblica interna al complesso ex Dalmine, formata da 5 ambienti.

Valutazione del bene/prezzo a base d'asta

Si valuta la cabina al prezzo di costo deprezzato per la vetustà

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
Cabina elettrica	Sup. Lorda	Terra	mq 57,00	x	€ 400,00	=	€ 22.800,00

Il valore della cabina elettrica DI € 22.800, in quanto bene di utilizzo comune a tutto il compendio immobiliare, si ripartisce in maniera proporzionale ai valori dei lotti formati (esclusa incidenza per le parti comuni).

2. RIEPILOGO PREZZO A BASE D'ASTA

Sommatoria valori dei lotti formati

LOTTO N.	DESCRIZIONE	VALORE PREZZO A BASE D'ASTA
1	Palazzina uffici	€ 3.465.539,33
2	Ex Aule formazione	€ 487.271,73
3	PRIMO CORPO CAPANNONI	€ 693.245,57
	SECONO CORPO CAPANNONI	€ 789.624,70
	TERZO CORPO CAPANNONI	€ 520.737,34
	QUARTO CORPO CAPANNONI	€ 520.737,34
VALORE PREZZO A BASE D'ASTA COMPLESSIVO DEI BENI		€ 6.477.156,01

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base (definito dalla perizia tecnica di stima del bene), ma in aumento, con un rilancio minimo non inferiore ad € 20.000,00 (euroventimila/00) del prezzo posto a base d'asta.

I beni di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Non vi sarà luogo di azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

Per ogni approfondimento si rinvia alla descrizione di dettaglio contenuta nella perizia di stima dei beni,) in atti.

I prezzi a base d'asta sono da intendersi al netto dell'IVA, se ed in quanto dovuta.

Prima della sottoscrizione del contratto di vendita/preliminare di compravendita dovrà essere effettuata con oneri a carico dell'assegnatario la eventuale pratica di frazionamento, con conseguente corretta identificazione catastale dei beni in cessione ed ogni altro onere propedeutico all'atto traslativo.

Sviluppo Toscana, nelle more della sottoscrizione del contratto di compravendita, autorizzerà l'aggiudicatario a presentare alle autorità competenti i progetti ai fini della realizzazione dei lavori, che in nessun caso potranno avere avvio prima del rogito. Ai fini della predisposizione del progetto Sviluppo Toscana consentirà all'aggiudicatario l'accesso all'immobile.

3. DATA DELLA SEDUTA

La seduta si terrà il giorno **20 DICEMBRE 2021 alle ore 10.30** c/o la sede di Massa Carrara di Sviluppo Toscana, Via Dorsale, 13

INFORMAZIONE E VISIONE DEI LOCALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sull'immobile contattando personalmente e/o telefonicamente la sede di Massa Carrara nelle persone di Manuel Gianfranchi e/o di Giuseppe Strafforello, 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 798225/798206), o l'indirizzo mail: mgianfranchi@sviluppo.toscana.it ; gstrafforello@sviluppo.toscana.it.

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

4. OFFERTA

MODALITÀ N. 1 - 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 **15/11/2021 al 15/12/2021 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 L'ACQUISTO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI MASSA CARRARA**”, oppure (nel caso di interesse a comprare uno o più lotti) “**CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL LOTTO N. DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI MASSA CARRARA**”

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

- a) 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 PEC (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 PEC (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;
- b) 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).
 - c) Prezzo offerto, per l'acquisto del bene (in cifre ed in lettere);

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 13.00 del 15/12/2021** 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.

MODALITÀ N. 2 - OFFERTA IN SEDUTA APERTA AL PUBBLICO

La seduta pubblica per il bene oggetto del presente bando si svolgerà nei locali di Sviluppo Toscana S.p.A., sede di Massa Carrara, via Dorsale, 13, nel giorno ed ora sopra indicati, con le modalità individuate dalla L.R. n. 77 del 2004 e del successivo Regolamento D.P.G.R. n. 61/R del 2005.

La seduta si aprirà con la lettura delle eventuali offerte precedentemente pervenute con plico.

L'offerta più alta costituirà la base per le successive offerte che dovranno essere presentate sugli appositi modelli messi a disposizione da Sviluppo Toscana.

In assenza di precedenti offerte scritte, l'offerta dovrà essere in rialzo rispetto al prezzo base.

In entrambi i casi l'offerta dovrà essere in aumento per valori parisi, sia nel caso di offerta riferita all'intero complesso immobiliare o a uno o più lotti.

L'offerta deve essere presentata personalmente dall'interessato o da un suo rappresentante munito di apposita procura notarile da allegare all'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente sia una società, l'offerta deve essere presentata dal legale rappresentante della stessa o da suo rappresentante munito di apposita procura.

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.

5. 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.

6.CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le condizioni di vendita sono indicate al CAPO II 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 fa espresso riferimento, non essendo dotata di un proprio regolamento per l'alienazione di immobili di proprietà.

**INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI ex art. 13 Reg. (UE)
2016/679**

Ai sensi del Reg. (UE) 2016/679, si informano i soggetti interessati che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione all'Avviso è effettuato da Sviluppo Toscana S.p.A. in qualità di titolare del trattamento ed è finalizzato unicamente alla gestione della presente procedura.

A tal fine si precisa quanto segue.

Sviluppo Toscana S.p.A. è il titolare del trattamento (dati di contatto: Viale Matteotti n. 60 - 50132 Firenze (FI) – legal@pec.sviluppo.toscana.it).

Il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza ed i diritti dell'interessato.

Il trattamento dei dati raccolti avverrà esclusivamente a cura del personale di Sviluppo Toscana S.p.A. preposto alla cura degli adempimenti relativi alla presente procedura e verrà effettuato con modalità manuale e/o informatizzata.

I dati, trattati con modalità cartacee e con l'ausilio di mezzi informatici, saranno conservati per tutto il tempo necessario per la gestione della presente procedura e dell'eventuale successiva instaurazione del rapporto di lavoro. Gli stessi saranno poi conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa. Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione alla procedura e l'eventuale successiva instaurazione del rapporto di lavoro.

Ai soggetti interessati è riconosciuto il diritto di accedere ai dati personali che li riguardano, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento, la limitazione o la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi, rivolgendo le richieste al Responsabile della protezione dei dati (urp_dpo@regione.toscana.it).

Gli interessati possono, inoltre, proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le indicazioni riportate sul sito dell'Autorità di controllo (<http://www.garanteprivacy.it/web/guest/home/docweb/-/docweb-display/docweb/4535524>).

Sono oggetto di diffusione i provvedimenti riguardanti il personale per i quali è stata disposta la pubblicazione a norma di legge.

Responsabile del procedimento di tale Avviso di selezione è l'Amministratore Unico di Sviluppo Toscana S.p.A.

L'Amministratore Unico

Orazio Figura

