



UNIVERSITÀ DI PISA

Avviso per la vendita del “Podere Fornacina”

È in vendita, per asta pubblica, il complesso immobiliare “Podere Fornacina”, sito in Viale Gabriele D’Annunzio 79, 87 e 89, San Piero a Grado, e meglio descritto nell’**Allegato A**.

Il prezzo a base d’asta è di € **236.000,00** (duecentotrentaseimila/00).

Gli interessati possono presentare le offerte entro le ore 12,00 di mercoledì **17 gennaio 2018**.

Per visitare il Podere contattare il Geom. *Roberto Bartolini*:

☎ 050 2212 924 ✉ r.bartolini@adm.unipi.it.

Condizioni generali

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed è a corpo e non a misura.

L’immobile, appartenente alla **classe energetica “G”**, è alienato nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui si trova.

È escluso ogni obbligo di garanzia della conformità degli impianti.

Modalità di presentazione delle offerte

Gli interessati all’asta devono far pervenire un **plico** a:

Università di Pisa – Protocollo - Lungarno Pacinotti 43/44 - 56124 PISA.

Sul plico deve essere indicato, oltre all’indirizzo anzidetto, il mittente e la dicitura:

“Asta Podere Fornacina” - NON APRIRE - scadenza: ore 12.00 del 17 GENNAIO 2018”

Il plico può essere recapitato a mano - esclusivamente al Protocollo* - o, a rischio del mittente, per posta o agenzia di recapito.

Il plico, a **pena di esclusione**, deve essere **sigillato** e **pervenire** entro la scadenza sopra prevista. **Inoltre deve contenere, sempre a pena di esclusione, le seguenti due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:**

Busta 1 - deve riportare la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”**.

L’offerta economica, redatta secondo il modulo di cui all’**Allegato B1**, deve indicare, a **pena di esclusione**:

- a) il **prezzo** offerto, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l’Amministrazione)
- b) le **generalità dell’offerente**, o degli offerenti in caso di offerta congiunta di più soggetti (se l’offerente è una Società/Ente, del legale rappresentante), comprensive di codice fiscale e/o partita I.V.A. ed esatto recapito al quale indirizzare le eventuali comunicazioni.

L’offerta deve essere sottoscritta, con **firma autografa, leggibile e per esteso**, dall’offerente.

* Apertura: da LUN a VEN ☺ 9 – 13 e MAR e GIO anche ☺ 15 – 17.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare. Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore, deve essere allegata copia della procura.

L'offerta non deve presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non confermate e sottoscritte.

Busta 2 - deve riportare la dicitura "**DOCUMENTI**".

Deve contenere, a pena di esclusione:

1) **l'istanza di partecipazione all'asta** redatta secondo il modulo di cui all'**Allegato B2, in bollo**, sottoscritta dall'offerente, alla quale deve essere **allegata la fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità. In caso di offerta congiunta l'istanza deve essere resa distintamente da ciascun offerente.** Nel caso l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni e l'acquisto del bene ricada in tale regime, devono essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge. Se la dichiarazione è resa da un procuratore, deve essere allegata copia della procura.

2) **attestazione del deposito cauzionale**, pari a € 12.000,00 (dodicimila/00) non produttivo di interessi, che potrà essere costituito, in alternativa:

a) da uno o più assegni circolari non trasferibile intestato all'Università di Pisa;

b) con fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 107 D.lgs. n. 385/1993, con firma autenticata da notaio, avente validità per almeno 120 giorni dalla data fissata per l'asta; tali documenti devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Università.

Tale cauzione sarà restituita, al termine dell'asta e comunque entro dieci giorni lavorativi, ai concorrenti non aggiudicatari o esclusi dalla gara.

In caso di irregolarità o incompletezza dei documenti, l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere regolarizzazioni o integrazioni.

Asta, aggiudicazione e stipula della compravendita

L'asta si svolge con il metodo delle offerte segrete, in aumento sul prezzo di base**.

Giovedì **18 gennaio 2018, alle ore 10.00** in Lungarno Pacinotti 43/44, Pisa, dinanzi a un'apposita Commissione, si terrà l'asta pubblica, per la quale la presenza degli offerenti è facoltativa.

L'asta è aggiudicata al miglior offerente e anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte di pari importo, si procede ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

Non sono ammesse offerte al ribasso, condizionate o espresse in modo indeterminato o generico.

Fino all'aggiudicazione definitiva l'interessato non può vantare alcun diritto all'acquisto, né può richiedere il risarcimento di eventuali danni qualora la procedura non avesse seguito.

Comunicata l'aggiudicazione definitiva, il contratto di compravendita (redatto da un Notaio di fiducia dell'acquirente) è stipulato di norma nei 60 giorni successivi, salvo impedimenti dipendenti dall'Università.

In caso di rinuncia o mancata presentazione, senza giustificato motivo, nel giorno fissato per la stipula del rogito, l'aggiudicatario decade da ogni suo diritto e la cauzione viene incamerata a titolo di penale.

L'Università quindi potrà scorrere la graduatoria o attivare una nuova procedura.

L'atto notarile di vendita rimane condizionato sospensivamente in pendenza del termine previsto dall'art. 61, comma 4 del d.lgs. 42/2004 per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) o degli altri Enti a ciò legittimati: pertanto l'immobile non può essere consegnato. In particolare dopo il rogito il contratto è denunciato al MIBACT per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, da esercitarsi entro 60 giorni dalla data di ricezione di tale denuncia (art. 59 del d.lgs. 42/2004).

** Artt. 73 lettera c) e 76 del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato - R.D. 23/05/1924 n. 827 e succ. mod..

Se NON viene esercitato il diritto di prelazione, decorso il termine anzidetto:

- con ulteriore rogito notarile si dà atto della mancata prelazione
- l'acquirente salda, mediante assegni circolari non trasferibili, l'intero ammontare del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione.

Dalla data di tale rogito si ha l'immissione in possesso dell'acquirente.

Le spese relative alla stipulazione e registrazione degli atti di compravendita (primo e secondo rogito) ed ogni altra derivante e conseguente sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Qualora il pagamento non venisse effettuato nei termini stabiliti, si avrà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento di ulteriori danni. In tale ipotesi l'Università si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti o di attivare una nuova procedura.

Se viene esercitato il diritto di prelazione, all'acquirente viene restituito il deposito cauzionale o la fideiussione corrisposti.

Disposizioni finali

I dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti connessi e sono fatti salvi i diritti che l'art. 7 del D. Lgs. 196/2003 garantisce agli interessati.

Il presente avviso è pubblicato su <http://alboufficiale.unipi.it/> e su <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>

Il Responsabile del Procedimento è il dott. *Massimiliano Tramati* ☎ 050 2212 682 ✉ massimiliano.tramati@unipi.it

Per ulteriori info: Direzione Affari Legali e Generali ☎ 050 2212 924 - 503 ✉ vendite@unipi.it .

Il Direttore Generale
Riccardo Grasso



Descrizione Podere Fornacina (detto anche “delle Fornaci”)

L’immobile, inserito nel Parco Migliarino San Rossore, Massaciuccoli, è ubicato nel Comune di Pisa, in località San Piero a Grado, a circa 6 Km a sud-ovest della città di Pisa in direzione mare. Vi si accede sia dal Viale Gabriele D’Annunzio n.c. 79; 87; 89, sia dalla Via Vecchia di Marina, s.n.c..

All’attualità il Podere risulta costituito da un articolato corpo di fabbrica, da due edifici accessori e da ampio resede comune, rappresentati al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Pisa nel **Foglio 50 dalla Particella 90** (Subalterni da 1 a 11), oltre a terreno di forma trapezoidale di mq. 1.040 catastali, sempre rappresentato al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Pisa **nel F.50 dalla particella 119** - Ente urbano (rif.to planimetria allegata).

Il Podere, realizzato in muratura mista di antica costruzione, è il risultato di edificazioni avvenute per accorpamenti successivi intorno ad una torre medievale. Presumibilmente in epoca settecentesca fu trasformato in fornace per mattoni e successivamente in case coloniche con fienile, ricovero per animali e mezzi agricoli. L’edificio principale ha una pianta composita irregolare, che si sviluppa in parte a due piani fuori terra con soffitta, in parte ad un solo piano fuori terra. Attualmente è costituito da numero otto unità immobiliari, di cui quattro ad uso abitativo (subalterni 1; 2; 4; 5) con superficie lorda complessiva di circa **630 mq.** e le restanti unità, totalmente da ristrutturare, definite catastalmente di Cat. F/2 “unità collabenti” (subalterni 3; 6; 7; 8) ovvero senza rendita catastale, con superficie lorda complessiva di circa **535 mq.**

I due fabbricati accessori sono rispettivamente: un annesso a due piani ex- fienile/ricovero animali (subalterno 9) e un locale ex forno (subalterno 10); anche queste unità immobiliari risultano catastalmente di Cat. F/2 “unità collabenti” ovvero senza rendita catastale, con sup. lorda complessiva di circa **35 mq.**

In totale le superfici lorde dei fabbricati sono di circa **1.188 mq.** con volumetria indicativa di **4.165 mc** c.a..

Costituiscono inoltre proprietà esclusiva del complesso immobiliare due terreni, uno a comune con tutti i subalterni da 1 a 10 di circa **4.060 mq** (subalterno 11) ed uno rappresentato dalla particella 119 (Ente urbano) della superficie catastale di **1.040 mq**, per una **superficie complessiva di pertinenza di circa mq. 5.100.**

Per consentire l’accesso al Podere dalla Via Vecchia di Marina, nell’atto di compravendita sarà costituita una servitù di passo a favore dell’acquirente sulla stradina di accesso al Podere, di proprietà dell’Università, individuata al Foglio 50, Particella 114

Un intervento generale di restauro, risanamento conservativo e recupero funzionale del complesso di interesse storico-artistico potrà, nel rispetto delle prescrizioni dell’atto di autorizzazione alla vendita (riportate a seguito nelle “Avvertenze”) dare attuazione alle previsioni del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10/05/2002, che attualmente consente la realizzazione di una Piazzola (o caposaldo) del Parco, con le seguenti destinazioni:

- ❖ **destinazione ricettiva e di ristoro;**
- ❖ **destinazione residenziale;**
- ❖ **destinazioni funzionali per le attività del Parco e dell’Università.**

Per ulteriori informazioni si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano ed in particolare alle schede n.° 49 e n.° 50 dell’allegato G: Unità Edilizie - Interventi Ammessi- e alla scheda “intervento n. 11/b” dell’allegato H: Strutture del Parco –Sviluppo degli interventi del piano per

il Parco. Si segnala che è in corso la procedura di Aggiornamento Parziale del suddetto Piano di Gestione.

Avvertenze




Si segnala che gli immobili costituenti il podere in oggetto sono stati sottoposti a procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" a seguito della quale, con decreto n. 70 del 18 marzo 2008, sono stati **dichiarati di interesse culturale** dal Ministero per i beni e le attività culturali. E' stata, quindi, conseguita l'autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 56 del suddetto Codice e successive modifiche e integrazioni.

Il provvedimento del Direttore Regionale del Ministero Beni Culturali n. 198/2009, notificato in data 11/05/'09 prot. 10123, autorizza l'alienazione del Podere Fornacina con le seguenti prescrizioni e condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

- 1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni; in particolare per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che il progetto di recupero del complesso immobiliare dovrà essere corredato da un'adeguata indagine storica comparata allo studio delle murature in elevato. L'intervento dovrà valorizzare e rendere visibile la struttura a torre inglobata nella costruzione rurale mediante interventi che rispettino l'originaria tipologia strutturale ed architettonica. Il recupero delle relative aree di pertinenza sarà parte integrante del progetto al fine di conseguire l'integrazione nel paesaggio rurale. Sarà richiesta, infine, l'armonizzazione dell'intervento architettonico anche mediante un adeguato studio del colore riferito alla tradizione storica nell'intera tenuta e correlato con un piano generale relativo agli edifici ricompresi nel Parco Regionale San Rossore, Migliarino, Massaciuccoli, il tutto con un progetto di recupero definitivo.*
- 2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.*
- 3. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione residenziale, ricettiva e ristoro o destinazioni funzionali all'attività del Parco, non dovrà essere comunque destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.*

Copia della documentazione sopra citata è disponibile su <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>.

Offerta economica vendita PODERE FORNACINA

Cognome e nome					
Luogo e data di nascita					
Residenza <i>(via/piazza, n. civico, CAP, comune)</i>					
Codice fiscale					
Indirizzo per eventuali comunicazioni					
					

¹in qualità di titolare della Ditta/Società/Ente
 con sede legale in
 indirizzo
 CF PI, iscrizione al registro delle
 imprese della CCIAA di al n.

OFFRE per l'immobile in oggetto l'importo di Euro

In cifre	
In lettere	

Data _____

Firma _____

¹ Se l'offerente partecipa quale rappresentante di Ditta/Società/Ente.
 In caso di offerta presentata da procuratore, ciò va espressamente indicato e deve essere allegato copia della procura.
 Allegare fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del firmatario.

f

marca da
bollo
€ 16,00

Università di Pisa
Lungarno Pacinotti 43/44 - PISA

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ASTA PODERE FORNACINA

Cognome e nome	
Luogo e data di nascita	
Residenza (via/piazza, n. civico, CAP, comune)	
Codice fiscale	

Indicare i dati anagrafici del coniuge se l'acquisto ricade in regime di comunione legale	Cognome e nome	
	Luogo, data di nascita e codice fiscale	

CHIEDE di partecipare all'asta per la vendita dell'immobile in oggetto e **DICHIARA*** (ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n.445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

- A. di non essere interdetto né inabilitato e di non avere in corso procedure d'interdizione o inabilitazione;
- B. di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione (tale dichiarazione deve essere prodotta, unitamente a fotocopia del documento di identità in corso di validità, da tutti gli accomandatari nel caso di Società in accomandita semplice o da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza nel caso di Società legalmente costituita, Ente, ecc.);
- C. che la Società/Ente per cui presenta offerta non si trova in stato di liquidazione coatta amministrativa, fallimento o di concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- D. di esprimere la volontà della Società/Ente di acquistare l'immobile oggetto dell'asta, ai sensi della deliberazione dell'organo sociale competente secondo l'atto costitutivo a deliberare l'acquisto (specificare di quale organo si tratta e gli estremi della delibera autorizzativa);
- E. di aver preso conoscenza delle condizioni, prescrizioni e avvertenze riportate nell'avviso d'asta e di accettarle incondizionatamente;
- F. di essersi recato sul posto e di aver verificato lo stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica, ivi compresi i vincoli e le servitù attive e passive che lo riguardano (queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere), e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando l'Università di Pisa da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- G. di accettare l'esclusione, per l'Università di Pisa, di ogni obbligo di garanzia della conformità degli impianti;
- H. che non sussistono sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2 lettera c) del d.lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione e che non sussistono i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14, comma 1 del d.lgs 81/2008, in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro.

Data _____

Firma _____

* Le persone fisiche dichiarano i punti A, B, E, F, G. Gli altri punti vanno depennati.