



UNIVERSITÀ DI PISA

Avviso per la vendita Complesso immobiliare denominato “Podere Ragnaino e Terreni”

Sono posti in vendita, per asta pubblica, in lotto unico, con il sistema delle offerte segrete e aggiudicazione definitiva ad unico incanto, terreni e fabbricati di proprietà dell'Università di Pisa, ubicati in Pisa, Frazione S. Piero a Grado, Via del Ragnaino, civico 10. Il complesso immobiliare, denominato “Podere Ragnaino e Terreni” si compone di:

- immobile di tipologia ex-rurale, comprensivo di annessi, accessori e pertinenze per complessivi 931,47 mq. lordi, oltre a circa mq. 4.729,00 di resede,
- terreni agricoli di consistenza complessiva mq. 7.953,00,

il tutto meglio rappresentato e descritto nell'**Allegato “A”** del presente Avviso di Vendita, che qui si intende integralmente richiamato e trascritto.

Prezzo a base d'asta: € 245.380,00

Gli interessati devono presentare le offerte, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del 23/06/2026**.

Sarà possibile visitare gli immobili fino a tre (3) giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte. Le visite saranno effettuate solo in orario d'ufficio, con esclusione del sabato. Per appuntamenti inviare le richieste all'indirizzo e-mail: vendite@unipi.it.

L'Amministrazione si riserva di riunire le richieste pervenute al fine di organizzare visite collettive.

Si precisa che le immagini relative al complesso immobiliare, contenute nell'allegato “A”, sono puramente illustrative e potrebbero non rispecchiare, in modo fedele o completo, lo stato e/o le caratteristiche del complesso immobiliare.

Condizioni generali

La vendita dei beni è a corpo e non a misura.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto, di diritto (anche relativo agli impianti¹), di manutenzione, di legittimità edilizia-urbanistica e consistenza in cui versano al termine previsto per la presentazione delle offerte, con ogni aderenza, accessione e pertinenza, con i relativi pesi, oneri e vincoli, con le servitù attive e passive, se e come esistenti, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

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

Ai fini fiscali, trattasi di operazioni immobiliari soggette ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Si precisa che, trattandosi di cessione eseguita da Ente, che non ha per oggetto esclusivo l'attività commerciale, la cessione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Stato Edilizio, Urbanistico, Catastale

I beni, oggetto di cessione in proprietà sono nella condizione descritta nell'Allegato “A” del presente avviso.

¹ L'Università non presta alcuna garanzia di conformità sugli impianti esistenti, posti a servizio degli immobili.

Ogni spesa necessaria per l'apposizione, adeguamento o messa a norma degli impianti sarà a completo carico della parte acquirente che esonererà espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità accettando di acquistare gli immobili nello stato in cui si trovano e cioè non dotati di impianti conformi alla normativa in materia di sicurezza.

Presentazione delle offerte

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che presentino la capacità di impegnarsi per contratto nonché possiedano i seguenti requisiti che dovranno essere dichiarati ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Per le persone fisiche:

- a) di essere celibe/nubile, coniugato/unito civilmente in regime di comunione/separazione dei beni – in caso di regime di comunione dei beni, indicare le generalità del coniuge/dell'altra parte dell'unione civile (nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza e Codice Fiscale);
- b) di non essere interdetto, inabilitato e che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi di pagamento delle imposte e delle tasse secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
- e) di non aver riportato condanne penali, con sentenza passata in giudicato, e di non essere destinatario di provvedimenti definitivi che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della normativa vigente che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- f) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 6 settembre 2011 n. 159.

In caso di offerente coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, le dichiarazioni previste dai punti da b) a f) dovranno essere rese anche per il coniuge/l'altra parte dell'unione civile, compilando l'apposita sezione 3a dell'Allegato B.1.

Per le persone giuridiche:

- a) generalità dei soggetti aventi poteri di rappresentanza e dei soci se trattasi di società di persone;
- b) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata o di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art.186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33 comma 1 lett. h) del D.L. n. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività così come previste e disciplinate dal D. Lgs. n. 14/2019 e s.m.i., e non sia destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. n. 231/2001 e che non siano avviati nei suoi confronti procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) che i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci e amministratori) non siano interdetti o inabilitati e che non risultino a loro carico procedure di interdizione, di inabilitazione, di liquidazione giudiziale;
- d) che non risultino a carico della persona giuridica, l'applicazione della pena accessoria della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) che non risultino a carico della persona giuridica violazioni gravi definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse secondo la legislazione italiana e quella dello Stato in cui è stabilita;
- f) che non risultino a carico della persona giuridica e dei soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci e amministratori) condanne penali, con sentenza passata in giudicato, e provvedimenti definitivi che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente, che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- g) che non risultino a carico delle persone giuridiche e dei soggetti in possesso della legale rappresentanza, così come individuati dalle normative, nonché nei confronti dei relativi familiari conviventi di maggiore

età, le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. del 6 settembre 2011 n. 159.

Invio del plico

Gli interessati devono far pervenire un unico plico a:

Università di Pisa – Sezione Protocollo – Lungarno Pacinotti 43/44 – 56126 PISA.

Sul plico deve essere indicato, oltre all'indirizzo anzidetto, i dati dell'offerente e la dicitura **“vendita complesso immobiliare “Podere Ragnaino e Terreni” - NON APRIRE - scadenza: 23/06/2026”**

Il plico può essere recapitato a mano o, a rischio del mittente, può essere inviato per posta tramite Raccomandata A.R. esclusivamente alla Sezione Protocollo dell'Università di Pisa.

N.B. L'ufficio protocollo è aperto al pubblico – **previo appuntamento telefonico** (050/2212 161 – 526 - 035) - con il seguente orario:

- tutte le mattine dal lunedì al venerdì: 9.00 - 13.00

- il martedì e il giovedì anche nel pomeriggio: 15.00 - 17.00.

Si avvisa che l'Università di Pisa resterà chiusa nei giorni: 1, 2 e 17 giugno 2026.

Eventuali ritardi o disguidi del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione del partecipante alla procedura di asta. I plichi pervenuti oltre la data e l'orario di scadenza non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale.

Il plico deve essere **sigillato sui lembi di chiusura** e **pervenire** entro la scadenza sopra prevista. Inoltre, deve contenere le seguenti due buste ciascuna **sigillata sui lembi di chiusura**:

Busta 1 - deve riportare, oltre ai dati dell'offerente, la dicitura **“DOCUMENTI”**

Deve contenere, **a pena di esclusione**:

1. **la domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione requisiti**, redatta, in bollo, secondo il modulo di cui all'**Allegato B.1** datata e sottoscritta in originale, a pena di esclusione, con firma autografa leggibile e per esteso, dalla stessa persona che sottoscrive l'offerta economica, unitamente alla fotocopia non autenticata del documento di identità in corso di validità del firmatario.
Nel caso l'offerente sia coniugato/unito civilmente in regime di comunione dei beni e l'acquisto del bene ricada in tale regime, devono essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge/dell'altra parte dell'unione civile.
In caso di offerta presentata dal legale rappresentante di una persona giuridica, deve essere allegata, pena l'esclusione, la prova dei poteri di rappresentanza e della volontà del rappresentato di acquisire il bene (delibera del Consiglio di amministrazione o della assemblea dei soci).
In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, a pena di esclusione, gli stessi dovranno compilare e sottoscrivere in originale la domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti, nonché l'offerta economica, salvo procura speciale, per atto pubblico o per scrittura autenticata da Notaio, in copia originale o per copia autentica.
2. **originale della quietanza dell'avvenuto versamento della cauzione oppure originale della fideiussione bancaria o assicurativa**:
Il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta di **€ 9.900,00** non produttivo di interessi, e potrà essere costituito, in alternativa, tramite:
 - a) **versamento tramite il servizio PAGOPA**, il sistema di pagamenti elettronici per i servizi della Pubblica Amministrazione, collegandosi al seguente link, compilando l'apposito *form* e procedendo al relativo pagamento:

<https://unipi.pagoatenei.cineca.it/frontoffice/modellopagamento?id=2171&lang=it>

b) **fideiussione bancaria o assicurativa** intestata all'Università di Pisa, rilasciata da aziende di credito a ciò autorizzate, avente validità per almeno **240 (duecentoquaranta) giorni dalla data fissata per l'asta**.

Tale documento deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile e la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Università.

La funzione del deposito cauzionale è quella di garantire l'Ateneo dalla mancata sottoscrizione del contratto da parte dell'offerente aggiudicatario. Infatti, in caso di mancato pagamento del prezzo o di mancata sottoscrizione del contratto di compravendita, per fatto dell'aggiudicatario, l'Università di Pisa tratterà il deposito cauzionale ovvero procederà all'escussione della fideiussione, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto al prezzo al momento della stipula dell'atto di compravendita. In caso di cauzione prestata tramite fideiussione, la stessa verrà restituita non appena verificato il versamento totale del prezzo di aggiudicazione.

La cauzione sarà restituita al termine dell'asta, e comunque entro 30 giorni, agli offerenti non aggiudicatari o esclusi dalla gara. Quella costituita attraverso fideiussione verrà restituita mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta o su richiesta, brevi manu, presso l'Unità Gestione giuridica e amministrativa del Patrimonio immobiliare.

Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di alcuna somma a titolo di interessi, risarcimento dei costi sostenuti o a qualsiasi altro titolo o pretesa.

3. **in caso di offerta per procura speciale, la stessa dovrà essere inserita nella busta 1.** La procura dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura autenticata da Notaio, in copia originale o copia autentica.

Busta 2 - deve riportare oltre ai dati dell'offerente la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”**

L'offerta economica redatta in bollo, secondo il modulo di cui all'**Allegato B.2**, datata e sottoscritta in originale, a pena di esclusione, con firma autografa leggibile e per esteso, dalla stessa persona che sottoscrive la domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti, **deve indicare, a pena di esclusione:**

- a) le generalità dell'offerente, per le persone fisiche: dati anagrafici (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale); per le persone giuridiche: generalità del legale rappresentante, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla Camera di Commercio;
- b) il **prezzo** offerto, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione);
- c) la dichiarazione di impegnarsi a mantenere la validità dell'offerta fino all'esito della procedura e che, in caso di aggiudicazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un periodo di **duecentoquaranta (240) giorni** dalla data fissata per l'asta;
- d) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente e incondizionatamente tutte le condizioni, prescrizioni e avvertenze riportate nell'avviso d'asta e nei suoi allegati inclusa quella relativa al pagamento del corrispettivo e delle spese derivanti e/o conseguenti dalla presente procedura e che le stesse non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire nella presentazione dell'offerta.

Non sono ammesse offerte per persona/e da nominare.

Non sono ammesse offerte in ribasso o con rialzo pari a zero, condizionate o espresse in modo indeterminato o generico, duplici o parziali o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'offerta non deve presentare abrasioni o correzioni di sorta, se non confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta medesima.

Sono ammesse:

- offerte per **procura speciale**, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, allegata in originale o copia autentica nella busta 1 – “Documenti”, pena l'esclusione dall'asta. In questo caso le dichiarazioni da rendersi nella domanda di partecipazione dovranno essere effettuate dal procuratore per conto del rappresentato.

- **offerte congiunte** da parte di più soggetti (persone giuridiche o persone fisiche). In questo caso, tutti i soggetti dovranno compilare e sottoscrivere in originale, a pena di esclusione, la domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti e l'offerta economica ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio da allegarsi in originale o in copia autentica, a pena di esclusione, nella busta 1 – “Documenti”. In caso di procura le dichiarazioni da rendersi nella domanda di partecipazione dovranno essere effettuate dal procuratore per conto dei rappresentati.

Ove sia presentata un'offerta congiunta, i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell'Università di Pisa e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Tutti i documenti allegati alla Busta 1 si considerano allegati anche alla Busta 2.

La domanda di partecipazione e la dichiarazione dei requisiti, i documenti e l'offerta economica devono essere redatti in lingua italiana.

In caso di offerente non italiano, fermo restando che la domanda di partecipazione e l'offerta economica devono essere redatte in lingua italiana, le certificazioni originali inerenti i requisiti di partecipazione e la documentazione allegata alla domanda di partecipazione, se redatta in lingua diversa dall'italiano, dovranno essere accompagnate da una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo originale dalle autorità diplomatiche o consolari italiane del Paese in cui sono state redatte, oppure da una traduzione giurata in lingua italiana asseverata da un traduttore ufficiale.

La domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti e l'offerta economica, redatti preferibilmente sui modelli predisposti dall'Ateneo e allegati (Allegato B.1 e B.2) al presente avviso, devono, in ogni caso, contenere, a pena di esclusione dall'asta, tutte le dichiarazioni riportate nei modelli allegati.

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 pubblica si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in aumento sul prezzo di base² il giorno **25/06/2026** alle ore **10.15** in Lungarno Pacinotti 43/44, Pisa, presso gli uffici dell'Università di Pisa, dinanzi ad una Commissione appositamente nominata, per la quale la presenza degli offerenti è facoltativa.

L'Ateneo comunicherà, mediante avviso, pubblicato almeno 3 giorni prima, sul sito web all'indirizzo: <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>, eventuali variazioni rispetto al luogo, alla data, all'orario sopra indicati e alle modalità di svolgimento.

L'asta è aggiudicata al miglior offerente, 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. n. 827/1924³. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare delle offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.

L'Amministrazione si riserva, in qualunque momento, la facoltà insindacabile, qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico, di non effettuare l'aggiudicazione e nulla sarà comunque dovuto ai concorrenti, salvo la restituzione della cauzione presentata.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale. L'eventuale aggiudicazione deve ritenersi provvisoria fino a quando l'Amministrazione non abbia ultimato le verifiche sui requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione all'asta.

In caso di esito negativo delle verifiche, l'Ateneo procederà alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria e all'escussione a titolo di penale della cauzione presentata dall'offerente, fermo restando ogni diritto al risarcimento di ulteriori danni arrecati all'Università di Pisa, per i quali si procederà in tutte le sedi opportune.

² 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.

³ Quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno l'ufficiale incaricato. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, ovvero nel caso in cui le offerte debbano essere contenute entro il limite di cui al secondo comma dell'art. 75 e all'ultimo comma dell'art. 76, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

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

In caso di esito positivo delle verifiche, sarà data comunicazione all'offerente dell'aggiudicazione definitiva.

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di compravendita, per cui, si dovrà, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

L'aggiudicatario, entro il termine perentorio di sessanta giorni (60) dalla suddetta comunicazione, dovrà fissare la data per la stipula del rogito notarile di compravendita dandone avviso all'Università.

L'Università si riserva il diritto di posticipare la data con adeguato preavviso.

Le spese d'asta e le spese relative alla stipula e registrazione degli atti di compravendita ed ogni altra derivante e conseguente sono a carico dell'aggiudicatario.

Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla presente procedura è competente il Foro di Pisa.

Disposizioni finali

Responsabile del Procedimento è il Dott. Marco Iacopini dell'Unità Gestione giuridica e amministrativa del Patrimonio immobiliare, Direzione Legale, e-mail: vendite@unipi.it.

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 "Regolamento generale sulla protezione dei dati", i dati personali comuni, forniti dagli offerenti in occasione della partecipazione alla presente asta, sono trattati, ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettere a), b) e c) del GDPR, esclusivamente ai fini dell'asta stessa, degli obblighi di pubblicità da essa derivanti e della successiva eventuale stipula del contratto.

Il trattamento dei dati giudiziari è effettuato ai sensi dell'art. 10 del GDPR. L'eventuale trattamento di categorie particolari di dati è effettuato ai sensi dell'art. 9 comma 2 lettera a) del GDPR.

Il conferimento di tali dati è obbligatorio, l'eventuale rifiuto di fornirli comporta l'impossibilità di dare corso all'offerta.

Il trattamento dei dati personali sarà effettuato con modalità prevalentemente automatizzata dal personale dell'Ateneo autorizzato. L'Ateneo adotta misure tecniche e organizzative adeguate a proteggere i dati personali in suo possesso.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è l'Università di Pisa con sede in Lungarno Pacinotti 43/44 Pisa nella persona del Rettore pro tempore. Presso il Titolare del trattamento è presente il Responsabile della protezione dei dati, nominato ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/679. Il responsabile della protezione dei dati può essere contattato ai seguenti indirizzi e-mail: responsabileprotezionedati@unipi.it, p.e.c.: responsabileprotezionedati@pec.unipi.it.

I dati saranno comunicati ad altri soggetti in applicazione alle norme di legge e di regolamento, che prevedono l'obbligatorietà della comunicazione ai quali, in presenza dei relativi presupposti, la comunicazione sia prevista obbligatoriamente da disposizioni comunitarie, norme di legge o regolamento.

I dati saranno conservati per tutto il periodo necessario allo svolgimento al perseguimento delle finalità indicate.

Sono fatti salvi i diritti che le sezioni 2, 3 e 4 del capo III del Regolamento UE 2016/679 garantiscono riconoscono ai soggetti interessati (es. diritti di informazione e accesso, di rettifica e cancellazione, di limitazione e di opposizione al trattamento, di portabilità dei dati personali) nonché il diritto di presentare reclamo all'autorità di controllo (in Italia l'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, www.garanteprivacy.it, e-mail garante@gpdp.it, centralino tel. 06-696771).

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Ufficiale dell'Ateneo e sul sito dell'Ateneo alla pagina <http://venditeimmobiliari.unipi.it/>. L'Università di Pisa si riserva di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso attraverso le anzidette pubblicazioni.

Per ulteriori informazioni, sia amministrative che tecniche, resta a disposizione Unità Gestione giuridica e amministrativa del Patrimonio immobiliare contattabile al seguente indirizzo e-mail: vendite@unipi.it.

Il Direttore Generale
Ing. Rosario Di Bartolo*

**Documento firmato digitalmente ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale e norme connesse*