AVVISO D'ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI UNIONCAMERE TOSCANA

SITO A FIRENZE, VIA LORENZO IL MAGNIFICO N.24.

Unioncamere Toscana, con sede in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico n. 24, C.F. 84000730485, p.e.c. unioncameretoscana@legalmail.it; in esecuzione della determinazione del Segretario Generale n.65 del 28/09/2026;

INDÍCE

un'asta pubblica, con il metodo dell'offerta segreta a rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, per la vendita della piena proprietà dell'immobile sito in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico N.24

1. AMMINISTRAZIONE CEDENTE

Denominazione: Unioncamere Toscana

Sede legale: Via Lorenzo il Magnifico N.24 - Firenze

Codice fiscale: 84000730485

Sito internet istituzionale: www.unioncamere-toscana.it

Responsabile del Procedimento: Dott. Mario Del Secco

Contatti: tel.: 055.46881

E-mail: unioncamere@tos.camcom.it

PEC: unioncameretoscana@legalmail.it

2. OGGETTO DELL' ASTA

La presente procedura ha per oggetto l'alienazione della piena proprietà del complesso sito a Firenze, Via Lorenzo il Magnifico con accesso esclusivo pedonale e carrabile dal civico n. 24 costituito da intero fabbricato con destinazione uffici - direzionale su tre livelli fuori terra, oltre due piani ammezzati, uno fra terreno e primo e uno fra primo e secondo, nonché un piano interrato, tutti collegati mediante scale interne, e ascensore per i piani primo e secondo, con cortile posteriore e ampio cortile anteriore di circa 250 mq tra il fabbricato e la Via Lorenzo il Magnifico ove insiste un ulteriore piccolo fabbricato (dépendance) in fregio alla detta via.

Il fabbricato principale, con superficie complessiva di circa 880 mq è composto:

- Al piano terreno da ingresso / reception dal quale si accede ai collegamenti verticali (scale e ascensore), un ampio locale multifunzione che dà accesso a due uffici e ad una sala ufficio/conferenze, due servizi igienici, un resede tergale, nel quale sono posizionate le macchine degli impianti di climatizzazione e dove si affaccia una costruzione in aggetto adibita ad archivio / ripostiglio.
- Al piano ammezzato (fra terreno e primo piano, collegato sia mediante le scale principali che attraverso scala in ferro dal sottostante locale multifunzione) da più locali di servizio, oltre antibagno e servizio igienico.
- Al piano primo da ampio locale di servizio con scala a giorno sul soprastante piano ammezzato, n. 3 uffici, due stanze archivio, disimpegno oltre antibagno e servizio igienico.

- Al piano ammezzato (fra primo e secondo piano, collegato mediante scala in ferro al sottostante piano primo), da locali accessori ad uso archivio e ripostiglio.
- Al piano secondo sottotetto, da cinque vani ufficio, ampia zona disimpegno distributiva in parte separata con vetrata, oltre antibagno e servizio igienico.
- Al piano sottosuolo, disimpegno e due locali accessori.

La piccola costruzione, con superficie complessiva di circa 37 mq, staccata dal corpo principale e direttamente in fregio alla Via Lorenzo il Magnifico è composta da un ingresso disimpegno distributivo che dà accesso ad un vano utilizzabile, ad un servizio igienico e ad un locale archivio.

Il tutto come esaustivamente dettagliato negli elaborati grafici allegati al presente avviso che riportano le destinazioni e le superfici utili dei singoli vani.

Identificativi catastali: Il bene in oggetto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze: foglio di mappa 76, particella n. 55, subalterno 501 graffato alla particella 191 sub. 501 e alla particella 409 sub. 500, zona censuaria 2 categoria A/10, classe 6, vani 29, superficie catastale 903 m2, rendita € 15.127,02, via Lorenzo il Magnifico n. 24, piani S1-T-1-2.

Con nota 27920-P del 1/10/2025 del Presidente della “Commissione Regionale" Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato" il compendio immobiliare oggetto della presente asta pubblica è stato dichiarato NON rientrante tra i beni di cui all’art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Certificazione energetica (A.P.E.): l’immobile è dotato di attestazione di prestazione

energetica valida redatta in data 11 dicembre 2018 dalla quale risulta che il bene è in classe energetica "D".

Il bene viene venduto in unico lotto, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative pertinenze, oneri, vincoli imposti dalla vigente normativa e diritti di qualsiasi sorta, come visto e piaciuto dall'acquirente, il quale, con la sola presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta, integralmente, lo stato di fatto, lo stato degli impianti e la situazione edilizia - urbanistica.

3. DOCUMENTAZIONE- SOPRALLUOGO

Per una più ampia ed esaustiva descrizione del complesso immobiliare e per eventuali sopralluoghi si rinvia alla "RELAZIONE DESCRITTIVA" e al "DISCIPLINARE PER LA VENDITA" allegati al presente avviso d'Asta.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00).

Il trasferimento sarà soggetto a imposta di registro.

5. SOGGETTI ESCLUSI

Non possono partecipare all'asta:

- i soggetti incapaci di agire se non debitamente autorizzati ai sensi di legge;

- i soggetti che si trovino in stato di liquidazione giudiziale o in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per

l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186-bis, comma 4, del regio decreto n. 267 del 1942 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali;

- i soggetti che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. N. 231/2001;

- i soggetti che abbiano a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs. N. 159/2011 e nei cui confronti sussista alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del D. Lgs. N. 159/2011;

- gli Enti i cui rappresentanti legali, e i cui amministratori muniti di legale rappresentanza o la persona fisica offerente abbiano a proprio carico sentenze di condanna passate in giudicato o decreti penali di condanna irrevocabili, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

- i soggetti che si trovino in stato di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, i cui amministratori muniti del potere di legale rappresentanza non siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- i soggetti che si trovino, rispetto a un altro partecipante all'asta, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi altra relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili a un unico centro decisionale.

L'insussistenza dei casi di esclusione sopra citati deve essere attestata con la dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti del D.p.r. 445/2000 di cui all'allegato A) del Disciplinare per la vendita.

Inoltre, qualora si tratti di imprese, queste devono risultare regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese, istituito presso le Camere di Commercio, ovvero iscritte in analogo Registro dello Stato in cui sono stabilite.

Infine, nel caso di persone giuridiche diverse dalle imprese, queste devono risultare iscritte nel relativo Registro.

Le attestazioni in argomento devono essere redatte ai sensi del D.P.R. 445/2000 e contenute nell'istanza di partecipazione di cui all'Allegato A) del Disciplinare.

Nel caso in cui il partecipante agisca in nome e per conto di un terzo è necessario che sia munito di procura speciale, conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegare all'istanza di partecipazione, in originale o copia autentica, a pena di esclusione.

In questo caso l'offerta, l'aggiudicazione e la stipulazione del contratto si intendono compiuti in nome e per conto del rappresentato.

Non sono ammessi mandati con procura generale, né mandati collettivi. La procura speciale, a pena di esclusione, deve essere conferita da un solo soggetto.

I soggetti appartenenti all'Unione Europea sono parificati ai soggetti aventi cittadinanza italiana. I soggetti extracomunitari possono essere ammessi al pubblico incanto solo se analogo diritto sia riconosciuto al soggetto italiano dall'ordinamento cui il soggetto extracomunitario appartiene.

Unioncamere Toscana verificherà la veridicità di tutte le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario con le modalità di cui all'art. 71 del citato D.P.R. 445/2000. Il rilascio di dichiarazioni mendaci è punito, a norma dell'art. 76 del medesimo decreto, ai sensi del Codice penale e delle leggi speciali in materia.

6. PROCEDURA DI GARA, OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Per modalità e contenuto delle offerte si rinvia all'allegato al presente avviso d'Asta denominato "DISCIPLINARE PER LA VENDITA"

Il presente avviso costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. L'Asta pubblica sarà effettuata per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. e dell'art. 6 della legge 783/1908.

Il criterio di assegnazione è quello del prezzo più alto.

Sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori alla base d'asta con un rialzo minimo di euro 10.000,00 o multipli.

L'offerta presentata è vincolante e irrevocabile per l'offerente per il periodo di 180 giorni decorrenti dal termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, mentre Unioncamere Toscana rimarrà vincolata solo al momento della stipulazione del rogito di vendita.

Non saranno ritenute valide, e perciò non verranno ammesse alla gara:

- le offerte presentate oltre la scadenza indicata per la presentazione delle offerte, qualunque sia la causa del ritardo;
- le offerte presentate in plico o buste non regolarmente chiuse o con modalità che possa compromettere la segretezza delle offerte stesse;
- le offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta;
- le offerte integrative e/o sostitutive, aggiuntive di offerte già presentate;
- le offerte prive di prezzo, indeterminate, parziali, vincolate, condizionate o incomplete;
- le offerte per persona da nominare fatte salve le rappresentanze legali che dovranno essere adeguatamente dimostrate e le procure speciali notarili, che dovranno risultare già conferite al momento della presentazione dell'offerta.

Non è ammessa la cessione dell'offerta e/o dell'aggiudicazione. Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

7. TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

MODALITA'

Le offerte, complete di tutta la documentazione per la partecipazione all'asta, devono pervenire o essere consegnate a mano, a pena di esclusione, entro il termine perentorio delle ore 12:30 del giorno 27 del mese di ottobre 2026, secondo le modalità previste all'allegato al presente avviso d'Asta denominato "DISCIPLINARE PER LA VENDITA".

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per cause indipendenti dalla volontà del concorrente spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro dell'Ufficio postale accettante.

Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

È esclusa la modalità di presentazione delle offerte via PEC.

Tutti i documenti presentati devono essere in lingua italiana oppure corredati da traduzione giurata.

A garanzia delle obbligazioni derivanti dalla presentazione dell'offerta e dell'aggiudicazione, ivi compresi la stipula del contratto e il pagamento del prezzo d'acquisto e degli oneri fiscali e notarili, coloro che intendono partecipare all'asta dovranno presentare una garanzia pari al 10% dell'importo a base d'asta ovvero una cauzione corrispondente a euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00), che, a scelta dell'offerente dovrà essere corrisposta mediante:

- bonifico bancario con la seguente causale "Deposito cauzionale asta pubblica per

la vendita dell'immobile di proprietà Unioncamere Toscana sito a Firenze, via Lorenzo il Magnifico n.24" sull'IBAN **IT 97 W 01030 02800 000008826120**.

- fideiussione in originale, bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. 58/1998.

La fideiussione dovrà essere "a prima richiesta" e quindi prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del codice civile.

La fideiussione deve altresì prevedere che il garante si impegni – irrevocabilmente, a prima richiesta, senza possibilità di sollevare eccezione e/o obiezione alcuna al fine di rifiutare o ritardare il pagamento richiesto – a versare a Unioncamere Toscana, entro e non oltre dieci giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta inviatagli da quest'ultima a mezzo PEC, l'importo che, entro il massimale di euro 210.000,00, dovesse essere dalla stessa Unioncamere Toscana richiesto.

La fideiussione deve avere validità di almeno 180 giorni a decorrere dal termine ultimo di presentazione delle offerte.

La somma versata a titolo di cauzione verrà restituita ai partecipanti non aggiudicatari entro 30 giorni dalla stipula del contratto di vendita, in ogni caso, entro il termine di irrevocabilità dell'offerta, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

Al soggetto aggiudicatario, la polizza fideiussoria presentata in sede di offerta sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto di vendita, previo versamento dell'intero prezzo, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Qualora l'aggiudicatario non corrisponda il prezzo di vendita, la somma versata sarà trattenuta e, se ha prestato fideiussione, questa sarà escussa.

La mancata, incompleta e erronea produzione della garanzia sarà causa di esclusione dall'Asta.

8. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno 29/10/2026 alle ore 10:00, in seduta pubblica, che si terrà presso la Sala Consiglio della sede Unioncamere Toscana di Via Lorenzo il Magnifico 24 - Firenze, la commissione di gara, constatata la regolarità formale dei plichi pervenuti rispetto a quanto stabilito nel presente avviso e la loro integrità, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione dei concorrenti e alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Unioncamere Toscana si riserva di modificare data ed orario della riunione dandone comunicazione nel sito web.

Si procederà, quindi, alla pubblica lettura delle offerte economiche, indicando quella con il prezzo più alto rispetto alla base d'asta ovvero, in assenza, quella/e uguali a detto prezzo.

Nel caso di parità tra due o più offerte, che risultassero essere anche le offerte più alte,

si inviteranno i concorrenti presenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore a formulare un'ulteriore offerta migliorativa, così come stabilito dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. In caso di ulteriore parità, si procederà allo stesso modo fino a ottenere il prezzo più elevato.

Nel caso di parità tra due o più offerte uguali, ma con uno solo degli offerenti presenti, sarà sospesa la procedura e si aggiornerà la seduta ad altra data, dandone congruo preavviso ai concorrenti interessati. Nel caso non venissero presentate offerte migliorative, si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.

Dello svolgimento e dell'esito dell'asta verrà redatto apposito verbale.

Con determinazione del Segretario Generale si procederà all'aggiudicazione provvisoria e l'esito della procedura sarà pubblicato nel sito istituzionale www.unioncamere-toscana.it e sarà comunicato all'aggiudicatario e a tutti i concorrenti collocati in graduatoria.

Unioncamere Toscana si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche nel caso sia presentata una sola offerta ritenuta valida.

Se, entro il termine indicato nel presente documento, non pervengono offerte o se quelle pervenute risultano inammissibili o comunque affette da vizi che ne hanno determinato l'esclusione, l'asta viene dichiarata deserta.

9. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.

Unioncamere Toscana, in qualunque momento, anche prima della scadenza del

termine per la presentazione delle offerte, e a proprio autonomo e insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere o revocare la presente procedura, senza che per questo motivo gli interessati all'acquisto possano avanzare o esercitare nei suoi confronti pretese di alcun genere, neppure a titolo risarcitorio.

Delle circostanze di cui sopra sarà data tempestiva informazione, tramite pubblicazione sul sito istituzionale, e qualora la revoca intervenga prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sarà cura dell'Ente restituire, a proprie spese, le buste nello stato di fatto in cui sono pervenute.

L'offerta presentata in sede di Asta è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre Unioncamere Toscana rimarrà vincolata solo al momento della stipulazione del rogito.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le disposizioni di cui al presente avviso rinunciando a sollevare eccezioni.

L'aggiudicazione ha effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario che sarà tenuto alla stipula del contratto di vendita, mentre Unioncamere Toscana rimarrà vincolata solo al momento della stipulazione del rogito.

L'aggiudicazione non costituisce pertanto accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

Non si procederà alla stipula della vendita se il prezzo non risulterà integralmente versato a Unioncamere Toscana.

Il prezzo di vendita si intende al netto di ogni onere fiscale, in quanto tali oneri sono da considerarsi a carico esclusivo dell'acquirente.

L'entità del prezzo offerto ed aggiudicato non potrà subire diminuzione alcuna, avendone l'offerente ritenuto congruo il valore, in rapporto al bene in alienazione, così come conosciuto e considerato in ogni suo aspetto.

Non si avrà diritto a riduzione di prezzo per vizi e difetti di qualsiasi natura dell'immobile nonché per errore e o imprecisione nella descrizione dei beni ed indicazione delle superfici, dovendo intendersi il bene, oggetto di gara, ben conosciuto ed accettato dall'aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, comprese le spese notarili, accessorie, le imposte della vendita saranno interamente poste a carico dell'acquirente.

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con provvedimento del Segretario Generale, e diverrà efficace dopo l'esito dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

10 STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA

Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero, dichiari di voler recedere dall'acquisto, ovvero, non si presenti per la stipula del contratto, oppure, non versi il prezzo nei termini stabiliti, Unioncamere Toscana, a titolo di penale, incamererà il deposito cauzionale oppure nel caso di fideiussione escuterà la stessa, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivarle dalla inadempienza dell'aggiudicatario; in tali evenienze

Unioncamere Toscana si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti delle altre offerte valide.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato tramite dottoressa Rosanna Montano Notaio con studio in Firenze Viale Lavagnini n. 15 con spese a carico della parte acquirente – entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione al concorrente dell'avvenuta aggiudicazione definitiva e la data di stipula, purché nel rispetto del termine predetto, verrà concordata tra le parti interessate.

La mancata e non giustificata presentazione dell'aggiudicatario alla firma del rogito comporta per l'aggiudicatario la decadenza dall'acquisto, con conseguente violazione dei doveri di responsabilità precontrattuale in capo all'acquirente e il diritto per Unioncamere Toscana di incameramento delle somme versate o l'escussione della fideiussione, salvo azione di risarcimento del maggior danno; in tale ipotesi, Unioncamere Toscana si riserva altresì di scorrere la relativa graduatoria ai fini dell'aggiudicazione.

Prima della data fissata per la stipula del contratto di compravendita, e comunque in tempo utile per effettuare le verifiche tecniche per il controllo dell'avvenuto accredito – pena la perdita della garanzia prestata a corredo dell'offerta e la decadenza da ogni diritto conseguente l'aggiudicazione – l'aggiudicatario dovrà corrispondere tramite bonifico a favore di Unioncamere Toscana le seguenti somme:

- l'intero importo dell'offerta ovvero il saldo del prezzo in caso di cauzione prestata in denaro;

- un importo pari alle spese dell'atto di trasferimento (ivi compresi i diritti di rogito), che

saranno appositamente quantificate dal Notaio, nonché le altre spese e imposte comunque dovute ai sensi di legge. Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

Unioncamere Toscana non riconosce provvigioni ad alcuno per la presente compravendita.

11 TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' E RILASCIO DELL'IMMOBILE

La proprietà sarà trasferita all'atto definitivo di compravendita e Unioncamere Toscana si riserva la facoltà di consegnare l'immobile all'aggiudicatario nei 30 giorni successivi alla stipula della vendita, al fine di completare il trasloco dei propri uffici.

12 INFORMATIVA PRIVACY

Per tutte le disposizioni relative all'Informativa Privacy, si rinvia all'Allegato "Informativa Privacy".

13 CONTROVERSIE

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Mario Del Secco)

Allegati

- Relazione descrittiva, documentazione tecnica

- Disciplinare per la vendita

- Allegato A) Istanza di partecipazione

- Allegato B) Offerta economica

- Informativa Privacy.