



Prot. N. 1682 del 22/10/2025

**TRATTATIVA PRIVATA PER ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI
VIA DELLE SODERA 19-21 DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI
ALLA PERSONA "OPERA PIA LEOPOLDO E GIOVANNI VANNI"
POSTO NEL COMUNE DI IMPRUNETA**

IL DIRETTORE

in esecuzione della Delibera del C.D.A. n. 31 del 31/07/2025
e della Determinazione n. 200 del 22/10/2025

INVITA

- ✓ **La Società T. S.R.L.**, con sede legale in OMISSIS (FI), via OMISSIS, Cod. Fisc. E P.Iva
OMISSIS **PEC: OMISSIS**

A seguito della presentazione della richiesta dell'acquisto del complesso immobiliare e dei terreni
di via Delle Soderà 19-21 sito nel Comune di Impruneta tramite PEC del 30/07/2025

- ✓ **La Sig.ra OMISSIS**

A seguito della presentazione della richiesta di accesso agli atti del complesso immobiliare di via
delle Soderà 19-21

- ✓ **La Società P.D.C S.R.L.** con sede legale in Firenze, via OMISSIS, Cod. Fiscale e P.Iva
OMISSIS, **PEC: OMISSIS**

A seguito della presentazione della richiesta di accesso agli atti del complesso immobiliare di via
delle Soderà 19-21

A presentare offerta ufficiale tramite i modelli riportati in allegato per l'acquisto del seguente bene
alle seguenti condizioni:

**Complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda, ubicato in via Delle Soderà nn. 19-21, ad
Impruneta (FI).**

**La trattativa si svolge al prezzo a base di gara per Euro 977.500,00
(settecentosettantasettemilacinquecento//00).**

La trattativa privata riguarda il complesso immobiliare composto da:

Fabbricati:

- A. Porzione di fabbricato ad uso abitazione rurale, posta nel Comune di Impruneta, loc. Le
Soderà, Via delle Soderà n. 19, al piano interrato, terreno e primo, composto da num. 9 vani
compresa la cucina, oltre accessori e servizi, fra i quali loggia e cantina interrata, individuata
al N.C.E.U. del Comune di Impruneta al Foglio 51, particella 60, subalterno 502 con
categoria A/4, classe 3, consistenza catastale di 13 vani, superficie catastale Totale 355 m²
Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte 346 m² e Rendita Catastale € 1.040,66 ;
- B. Porzione di fabbricato ad uso magazzino, posta nel Comune di Impruneta, loc. Le Soderà
Via delle Soderà n. 21, al piano terreno e primo, con accesso a resede comune, composto da
vani adibiti a deposito e cantina oltre una loggia e corte interna, individuata al N.C.E.U. del

Comune di Impruneta al Foglio 51, particella 60, subalterno 503, con categoria C/2, classe 3 Consistenza 303 m² Superficie Catastale Totale 418 m² , Rendita Catastale € 891,97;

C. Porzione di fabbricato ad uso magazzino, posta nel Comune di Impruneta, loc. Le Soderia Via delle Soderia n. 21, composto da unico vano adibito a magazzino, individuata al N.C.E.U. del Comune di Impruneta al Foglio 51, particella 60, subalterno 504, con categoria C/2 classe 1, consistenza catastale di metri quadri 28 Superficie Catastale Totale 40 m², Rendita Catastale € 60,74;

D. Porzione di fabbricato ad uso magazzino, posta nel Comune di Impruneta, loc. Le Soderia Via delle Soderia n. 21, composto da unico vano adibito a magazzino, individuata al N.C.E.U. del Comune di Impruneta al Foglio 51, particella 60, subalterno 505, categoria C/2, classe 1, Consistenza 28 m² Superficie Catastale Totale 41 m², Rendita Catastale € 60,74;

Si precisa altresì che è compresa nella presente vendita il bene comune non censibile rappresentato dalla particella 60, subalterno 501 quale resede a comune ai sub. 502, 503 , 504, 505 della particella 60 foglio 51;

Terreni:

Fanno parte del complesso immobiliare in vendita anche alcune porzioni di terreno che saranno oggetto di frazionamento da parte dell'Azienda prima dell'atto di vendita, porzioni di terreni che sono rappresentate nel foglio di mappa n. 51, parte della particella n. 66 e parte della particella n. 294, così suddivisi:

E. Particella n. 66 porzione di circa mq. 4.000,00, qualità seminativo arboreo, rendite e superficie esatte da definire in fase di frazionamento;

F. Particella n. 294 porzione di circa mq. 5.800,00, qualità uliveto vigneto, rendite e superficie esatte da definire in fase di frazionamento;

Per la descrizione completa e la consistenza dei beni oggetto della presente procedura si rimanda alla documentazione tecnica allegata (**Allegati C-D-E**).

Il complesso dei beni sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dall'Azienda, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, fatto salvo quanto segue.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né in aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione della superficie, dei beni catastali, sebbene eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere il complesso immobiliare acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

CONTESTO URBANISTICO, NORME, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E VINCOLI URBANISTICI IN VIGORE

I beni saranno ceduti alle condizioni tutte di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato C**) parte integrante del presente invito, rilasciato dal Dirigente Responsabile del servizio gestione del territorio del Comune di Impruneta Protocollo num. 25220 del 23.09.2025 n. progressivo 2025/83, prot. 1513 del 23.09.2025 in atti.

Tutte le ulteriori informazioni relative ai beni potranno essere acquisite presso l'Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, Via Vanni 23 -50023 Impruneta (FI), Ufficio Direzione, tel. 055/231111 E- mail direzione@pec.operapiavanni.it.

Il Complesso immobiliare potrà essere visionato durante orario d'ufficio.



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

L'offerta, **a pena di esclusione**, dovrà essere redatta e presentata con le modalità di seguito indicate.

- Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto;
- Non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.
- Le stesse non potranno riportare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non sia espressamente apposta firma dell'offerente anche accanto alle cancellazioni, aggiunte o correzioni.
- Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
- Non sono ammesse le offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal presente invito né offerte condizionate e offerte in modo indeterminato.
- Non saranno ammesse offerte al ribasso rispetto al prezzo a base di gara.

A pena di esclusione, per partecipare alla gara ufficiosa, l'invitato a presentare offerta dovrà far pervenire, a mezzo di raccomandata o PEC, **tutta la documentazione richiesta nessuna esclusa** (redatta in lingua italiana e predisposta con le modalità di seguito indicate) **entro e non oltre 15 giorni dalla ricezione del presente invito**, all'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" Via L. Vanni n° 23 – 50023 Impruneta (FI), oppure all'indirizzo direzione@pec.operapiavanni.it.

L'offerta dovrà essere composta, **pena esclusione** dalla gara ufficiosa, rispettivamente:

- **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**
- **OFFERTA ECONOMICA**
- **DEPOSITO fondo per spese tecniche.**

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

"Documentazione amministrativa" deve contenere, **a pena di esclusione** i seguenti elaborati (di sotto elencati):

1) Domanda di partecipazione alla trattativa privata e contestuale dichiarazione redatta secondo lo schema di cui **all'Allegato A.1 (persone fisiche) oppure A.2 (persone giuridiche)** in calce al presente Avviso, debitamente datata e sottoscritta e **corredata da fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.**

2) Allegati obbligatori, come richiesti dai Modelli Allegato A.1 o A.2

L'Azienda si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni e dichiarazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

OFFERTA ECONOMICA

"Offerta economica" deve contenere **a pena di esclusione** la dichiarazione redatta secondo lo schema di cui **all'Allegato B**, contenente l'offerta economica.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta con firma autografa, leggibile e per esteso, dall'offerente o dall'avente titolo, se trattasi di persona giuridica.

Nell'offerta, **pena l'esclusione dalla gara**, dovrà essere indicato il prezzo che l'interessato offre, espresso sia in cifre che in lettere.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Non saranno ammesse offerte al ribasso rispetto al prezzo a base di gara.

DEPOSITO fondo per spese tecniche

I partecipanti alla gara dovranno rilasciare in favore dell'Azienda proprietaria, pena l'esclusione, un deposito fondo per spese tecniche per un importo pari 6.000 € (seimila,00 euro) non produttivo di interessi, da costituirsi riportando la causale "**Deposito fondo spese**".

Il suddetto importo dovrà essere versato mediante:

- **Assegno circolare** non trasferibile intestato all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni";
- **Bonifico bancario** su conto dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni";

Il suddetto deposito per il pagamento delle spese tecniche versato dall'eventuale aggiudicatario verrà incamerato dall'Azienda quale pagamento delle spese tecniche mentre verrà restituito agli eventuali partecipanti all'invito non aggiudicatari.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La trattativa privata si svolgerà presso i locali dell'Azienda e dell'esito della gara ufficiosa sarà redatto regolare processo verbale.

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta. Non saranno accettate offerte indeterminate o condizionate.

Il relativo provvedimento di aggiudicazione sarà notificato agli aventi diritto.

L'offerta si considera **vincolante** per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 180° giorno dalla presentazione dell'offerta.

L'Azienda, con provvedimento motivato, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto di compravendita si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere a qualunque titolo di risarcimento danni.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti, in particolare gli artt. 94 e 95 del d. lgs. n. 36/2023;
- le offerte rese in modo condizionato;
- le offerte non presentate con le modalità previste e sopra riportate;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo oltre il termine indicato per la presentazione dell'offerta a qualsiasi causa dovuta.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) Il bene sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli previsti dalle norme in materia, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanistica e più specificatamente alle condizioni tutte di cui al *Certificato di Destinazione Urbanistica*, allegato C al presente Avviso.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né in aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei beni catastali, sebbene eccedenti la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come

espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere gli immobili acquistati nel loro complesso e valore e in tutte le sue parti;

- 2) L'operazione è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della stipula.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di compravendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i diritti di segreteria, di bollo, imposte catastali e fiscali, saranno a cura dell'aggiudicatario e quant'altro dovesse essere necessario per la stipula del contratto di compravendita, nessuna esclusa ed eccettuata;

- 3) L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario mentre non impegnerà l'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" fino a quando non sarà intervenuta la stipulazione del contratto. E' fatta salva la facoltà dell'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" di recesso unilaterale come previsto dall'art. 6 del presente Avviso;
- 4) L'aggiudicazione non tiene luogo di contratto, pertanto **l'acquirente dovrà provvedere**, a sua cura e spese, **alla stipulazione del contratto presso notaio** da lui stesso scelto, entro il termine che verrà formalmente assegnato dall'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" e **comunque non oltre la data del 10/12/2025**;
- 5) Dalla data del provvedimento di aggiudicazione l'aggiudicatario sarà obbligato a stipulare il contratto e non potrà in alcun modo recedere dall'acquisto. **In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere una penale pari al 10 % del prezzo di aggiudicazione**, oltre, s'intende, alla perdita del "deposito fondo spese" che sarà acquisito dall'Azienda;
- 6) L'A.P.S.P. "Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni" si riserva la facoltà di richiedere all'aggiudicatario certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione;
- 7) La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita;
- 8) Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta;
- 9) Per quanto non previsto dal presente Avviso, si fa rinvio alle norme e condizioni contenute nel Regolamento di Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. n° 827 del 23.05.1924;

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 8 Legge 241/1990 si informa che il responsabile del procedimento in oggetto è il Direttore (055 231111, mail direzione@pec.operapiavanni.it).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ex reg. UE n. 2016/679

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. per tutte le esigenze procedurali. Il partecipante alla gara indica i dati richiesti, autorizza l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti delle procedure di gara dichiarandosi edotto di quanto indicato nell'informativa allegata agli atti del procedimento redatta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. 241/1990 e ss.mm.ii.

F.to Il Direttore
dell'A.P.S.P. Opera Pia Vanni
Ing. Andrea Bianciardi



ALLEGATI:

- ALLEGATO A.1 “ISTANZA DI PARTECIPAZIONE – Persone fisiche”
- ALLEGATO A.2 “ISTANZA DI PARTECIPAZIONE – Persone giuridiche”
- ALLEGATO B “OFFERTA ECONOMICA”
- ALLEGATO C “DESTINAZIONE URBANISTICA”
- ALLEGATO D “VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI DEI TERRENI attuali”
- ALLEGATO E “VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI”