



ERRATA CORRIGE

ALL'AVVISO D'ASTA PROT. n. 2026/1295/RI del 06/08/2026

A parziale rettifica dell'Avviso indicato in epigrafe, **si modifica la descrizione del solo lotto 2.**

Nello specifico, pertanto, si riportano appresso i dati corretti relativi al suddetto lotto:

2	Scheda: LUB0628 Comune: Seravezza (LU) Frazione Ripa - Via della Pace n. 4 Catasto Fabbricati: Foglio 31, particella 479, cat. A/7 – classe 2, Consistenza 12 vani, Sup. catastale 315 mq: escluse aree scoperte 306 mq, Rendita € 2.401,52 Superficie utile lorda: mq. 278,95 oltre mq 669,00, resede esterno pertinenziale Stato occupazionale: occupato dall'usufruttuario di 87 anni. Stato manutentivo: buono.	Nuda proprietà di una villa unifamiliare indipendente sita in Via della Pace, Frazione Ripa, nel comune di Seravezza (LU). Il fabbricato ha destinazione residenziale ed è corredato da resede di pertinenza esclusivo, adibito a giardino e posto auto, il tutto esteso per una superficie fondiaria pari ad 823,00 mq. E' costituito da un seminterrato, adibito a cantina di 83,97 mq e due piani fuori terra. Al piano terra sono presenti quattro vani, oltre ad ampio ingresso, disimpegni e servizi igienici, mentre al piano primo, a cui si accede mediante ampia scala interna, sono presenti ulteriori quattro vani principali, oltre a corridoio, disimpegni e due servizi igienici, il tutto per una superficie utile lorda pari a 278,95 mq. Completano il compendio delle terrazze al piano terra di 12,23 mq, al piano primo di 58,82 mq, e un resede esterno, adibito a giardino e posto auto, per una superficie complessiva di 669,00 mq. Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, quest'ultimo alimentato da una caldaia sita al piano seminterrato, funzionante. L'immobile è dotato di finiture di pregio e il suo stato manutentivo è buono, sia con riferimento alle strutture, alle finiture e agli impianti. La verifica della conformità urbanistico ed edilizia dell'immobile ha riportato che lo stato di fatto del fabbricato differisce rispetto allo stato legittimo per la presenza del piano seminterrato, alcune variazioni interne e l'altezza sottogronda non corrispondente. L'immobile è ritenuto commerciabile come previsto dall'art 40 comma 2 della Legge n.47 del 27/02/1985, in quanto realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 con un titolo edilizio. Le difformità sulle variazioni interne e sull'altezza sottogronda rientrano nei limiti della tolleranza previsti dal D.P.R.380/2001, art.34-ter, recepito dall'art.198 della L.R. 65/2014, mentre la presenza del volume nel piano seminterrato non rientra in tali limiti. In particolare, la presenza del piano seminterrato, realizzato durante la costruzione del fabbricato, rappresenta una variazione essenziale, come definita dall'art.197 della L.R.65/2014. L'immobile può essere reso urbanisticamente conforme con l'entrata in vigore della Legge n. 105 del 24/07/2024, la quale ha modificato nel Testo Unico Edilizia l'articolo 34-ter relativo alla regolarizzazione di varianti apportate in corso d'opera ai titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla L. 10/1977. Ai sensi della Legge Regionale, del "Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia" del comune di Seravezza approvato con Delibera del Consiglio comunale n.82 del 28.11.2022 è possibile sanare tale variazione essenziale pagando una sanzione oppure mediante una messa in pristino. L'eventuale sanatoria sarà a cura dell'acquirente; tale sanatoria non preclude la commerciabilità del bene. Nella determinazione del prezzo di vendita è stato tenuto conto di tutti i costi necessari per la regolarizzazione della difformità urbanistica.	€ 471.585,00 (quattrocentosettantunomilacinquecentoottantacinque euro/00) € 47.158,00 (quarantasettemilacentocinquantotto euro/00)	Giorgio Varrica 055 20071231 giorgio.varrica@agenziademania.it Sara Zatteri 055 20071223 sara.zatteri@agenziademania.it
----------	--	---	--	---

2	Segue	Ulteriori informazioni: occupato dall'usufruttuario di 87 anni. Inquadramento Urbanistico: In base al Regolamento Urbanistico comunale vigente nel Comune di Seravezza, l'area in oggetto ricade in "zona B2 - Insediamenti prevalentemente residenziali", normata dall'art. 29 delle N.T.A. Attestato di Prestazione Energetica: classe "G" valido fino il 24.02.2033 Il bene non risulta soggetto alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico in quanto edificato da meno di settanta anni. Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.	C.S.	C.S.
---	-------	---	------	------

Rimangono invariate ed immutate le condizioni generali, modalità di presentazione dell'offerta ed individuazione del contraente e le altre indicazioni per la partecipazione alla gara, stabilite nell'Avviso citato.

Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli

IANNELLI MASSIMILIANO
2026.08.07 11:46:50
CN=IANNELLI MASSIMILIANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATTI-06340981007
RSA/2048 bits



AVVISO D'ASTA di unità immobiliari ad uso residenziale e non residenziale

L'asta ha per oggetto la vendita di unità immobiliari **residenziali e non residenziali** di proprietà dello Stato a norma dell'articolo 1, commi 436 e 437, così come modificati dall'art. 2, comma 223, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, e comma 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con le modalità di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le regioni e gli enti locali territoriali sul cui territorio insistono gli immobili offerti in vendita non hanno esercitato il diritto di opzione all'acquisto di cui all'articolo 1, comma 437, della L. 311/2004.

L'AGENZIA DEL DEMANIO

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173.

RENDE NOTO

che il giorno **01/10/2026, alle ore 10.00, presso la sede di Firenze della Direzione regionale Toscana e Umbria**, una Commissione di gara, all'uopo nominata, aprirà la gara mediante offerte segrete per l'aggiudicazione dei sotto descritti immobili:

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI Scheda, città, indirizzo, scala, piano, interno	DESCRIZIONE DEL BENE	PREZZO A BASE D'ASTA CAUZIONE	REFERENTE
1	Scheda: FIB0916 Comune: Firenze (FI) Via Empoli 4 a/b/c Catasto Fabbricati: Fg. 70 - Particella 174 sub. 513 graffata part. 2567 sub. 1 Cat. D/8 Rendita € 163,60 Fg. 70 - Particella 174 Sub. 514 graffata part. 2320 Cat. D/8 Rendita € 17.754,40 Stato: occupato con canone mensile € 11.373,86 Stato manutentivo: buono	Unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nel comune di Firenze, nel quartiere Isolotto lungo l'arteria principale di ingresso in città denominata Viale Etruria, prosecuzione della strada di grande comunicazione definita Fi-Pi-Li. Il fabbricato si inserisce in un'area a prevalente carattere commerciale ed artigianale di insediamento di inizio anni '70. La prima costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70 e fa parte di un più ampio progetto di espansione industriale e commerciale. La porzione di fabbricato demaniale è composta da due unità immobiliari utilizzabili insieme dal momento che spazi interni e spazi esterni sono tra loro confinanti. Per quanto attiene alla particella 174 sub. 513 graffata con la particella 2567 sub. 1: si tratta di un locale posto al piano terra con accesso esclusivo utilizzato ad oggi come piazzale espositivo per le auto oltre che per accesso carrabile/pedonale. Per quanto attiene alla particella 174 sub. 514 graffata con la particella 2320: si tratta di un corpo di fabbrica disposto su due livelli (piano terra e primo) con accesso dal resede esclusivo anch'esso utilizzato, ad oggi, come piazzale espositivo per le auto oltre che per accesso carrabile/pedonale. Il fabbricato è parte di un più ampio edificio diviso in più settori, ognuno con la propria copertura. La struttura portante è a telaio in cemento armato con tamponature in pannelli prefabbricati, oltre a infissi della tipologia atta a garantire una corretta illuminazione interna per locali di questo genere. I locali commerciali sono utilizzati come concessionaria auto; al piano terreno si articolano quattro saloni espositivi, locali ad uso ufficio ed un servizio igienico, oltre ad un ulteriore spazio espositivo. Al piano primo, sono situati gli uffici e ulteriori due saloni espositivi da cui si accede tramite corpo scala principale di forma triangolare, situato in zona centrale rispetto all'ingresso e da due locali laterali di servizio, nonché dalla rampa carrabile e dall'elevatore. Gli impianti sono in condizione di normale esercizio È in corso la pratica per la regolarizzazione edilizia e catastale per una lieve difformità interna. Attestato di prestazione energetica: classe G.	€ 2.030.833,00 (duemilionitrentamilaottocento trentatré/00 € 203.083 (euro ducentotremila zerottantatre/00)	Giuseppe Sicari 055 20071289 giuseppe.sicari@agenziademano.it Emiliano Pierini 055 20071244 emiliano.pierini@agenziademano.it

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI Scheda, città, indirizzo, scala, piano, interno	DESCRIZIONE DEL BENE	PREZZO A BASE D'ASTA CAUZIONE	REFERENTE
2	Scheda: LUB0628 Comune: Seravezza (LU) Frazione Ripa - Via della Pace n. 4 Catasto Fabbricati: Foglio 31, particella 479, cat. A/7 – classe 2, Consistenza 12 vani, Sup. catastale 315 mq; escluse aree scoperte 306 mq, Rendita € 2.401,52 Superficie utile lorda: mq. 278,95 oltre mq 669,00, resede esterno pertinenziale Stato occupazionale: occupato dall'usufruttuario di 87 anni. Stato manutentivo: buono.	Nuda proprietà di una villa unifamiliare indipendente sita in Via della Pace, Frazione Ripa, nel comune di Seravezza (LU). Il fabbricato ha destinazione residenziale ed è corredato da resede di pertinenza esclusivo, adibito a giardino e posto auto, il tutto esteso per una superficie fondiaria pari ad 823,00 mq. E' costituito da un seminterrato, adibito a cantina di 83,97 mq e due piani fuori terra. Al piano terra sono presenti quattro vani, oltre ad ampio ingresso, disimpegni e servizi igienici, mentre al piano primo, a cui si accede mediante ampia scala interna, sono presenti ulteriori quattro vani principali, oltre a corridoio, disimpegni e due servizi igienici, il tutto per una superficie utile lorda pari a 278,95 mq. Completano il compendio delle terrazze al piano terra di 12,23 mq, al piano primo di 58,82 mq, e un resede esterno, adibito a giardino e posto auto, per una superficie complessiva di 669,00 mq. Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, quest'ultimo alimentato da una caldaia sita al piano seminterrato, funzionante. L'immobile è dotato di finiture di pregio e il suo stato manutentivo è buono, sia con riferimento alle strutture, alle finiture e agli impianti. La verifica della conformità urbanistico ed edilizia dell'immobile ha riportato che lo stato di fatto del fabbricato differisce rispetto allo stato legittimo per la presenza del piano seminterrato, alcune variazioni interne e l'altezza sottogronda non corrispondente. L'immobile è ritenuto commerciabile come previsto dall'art 40 comma 2 della Legge n.47 del 27/02/1985, in quanto realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 con un titolo edilizio. Le difformità sulle variazioni interne e sull'altezza sottogronda rientrano nei limiti della tolleranza previsti dal D.P.R.380/2001, art.34-ter, recepito dall'art.198 della L.R. 65/2014, mentre la presenza del volume nel piano seminterrato non rientra in tali limiti. In particolare, la presenza del piano seminterrato, realizzato durante la costruzione del fabbricato, rappresenta una variazione essenziale, come definita dall'art.197 della L.R.65/2014. L'immobile può essere reso urbanisticamente conforme con l'entrata in vigore della Legge n. 105 del 24/07/2024, la quale ha modificato nel Testo Unico Edilizia l'articolo 34-ter relativo alla regolarizzazione di varianti apportate in corso d'opera ai titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla L. 10/1977. Ai sensi della Legge Regionale, del "Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia" del comune di Seravezza approvato con Delibera del Consiglio comunale n.82 del 28.11.2022 è possibile sanare tale variazione essenziale pagando una sanzione oppure mediante una messa in pristino. L'eventuale sanatoria sarà a cura dell'acquirente; tale sanatoria non preclude la commerciabilità del bene. Nella determinazione del prezzo di vendita è stato tenuto conto di tutti i costi necessari per la regolarizzazione della difformità urbanistica. Ulteriori informazioni: occupato dall'usufruttuario di 87 anni. L'usufruttuario è titolare del diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione del bene. Inquadramento Urbanistico: In base al Regolamento Urbanistico comunale vigente nel Comune di Seravezza, l'area in oggetto ricade in "zona B2 - Insediamenti prevalentemente residenziali", normata dall'art. 29 delle N.T.A.	€ 471.585,00 (quattrocentosettantunomilacinquecentottantacinqueeuro/00) € 47.158,00 (quarantasettemilacentocinquantottoeuro/00)	Giorgio Varrica 055 20071231 giorgio.varrica@agenziaedemania.it Sara Zatterì 055 20071223 sara.zatterì@agenziaedemania.it

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI Scheda, città, indirizzo, scala, piano, interno	DESCRIZIONE DEL BENE	PREZZO A BASE D'ASTA CAUZIONE	REFERENTE
2	Segue	Attestato di Prestazione Energetica: classe "G" valido fino il 24.02.2033 Il bene non risulta soggetto alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico in quanto edificato da meno di settanta anni. Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.	c.s.	c.s.
<u>Si precisa che potranno essere effettuati sopralluoghi presso gli immobili oggetto del presente avviso di vendita, previo accordo con il referente indicato in tabella, nel periodo dal 1 settembre al 25 settembre</u>				

CONDIZIONI GENERALI

L'asta è effettuata per singoli lotti composti da una o più unità immobiliari comprensiva/e di eventuali pertinenze ed accessori. Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. **Ulteriori e più specifiche informazioni sugli immobili posti in vendita, ivi compresi i sopralluoghi, potranno essere richieste ai referenti indicati per ciascun lotto, ovvero consultando il sito internet www.agenziademanio.it.**

1. L'asta sarà tenuta per ogni singolo lotto mediante la presentazione di offerte segrete, **pari o in aumento** rispetto al prezzo posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente avviso d'asta, disponibile presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio oppure sul sito internet www.agenziademanio.it.
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al punto 2 delle condizioni generali, unitamente alla documentazione di seguito riportata, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28/09/2026**, al seguente indirizzo: Agenzia del demanio Direzione Regionale Toscana e Umbria sede di FIRENZE via Laura n. 64, 50121.

Le offerte potranno essere consegnate a mano presso l'ufficio sopra indicato dal lunedì al venerdì **dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 16:00**; prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta, ovvero recapitate a mezzo di raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1) offerta d'asta (Allegato 1);

2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

- a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
- b) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, 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), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;
- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- e) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti 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 vigente normativa;
- f) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g) 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 06.09.2011 n.159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- h) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- i) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- j) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

3) documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- ❖ deposito presso la Tesoreria dello Stato in Banca d'Italia, come previsto dalla Circolare n. 27 MEF - RGS - Prot. 238160 del 6/11/2018.

Il versamento potrà essere fatto tramite bonifico bancario o postale utilizzando il seguente codice IBAN Toscana Firenze intestato alla Ragioneria territoriale di Firenze: **IT16S0100003245311400000001**.

È necessario riportare nella causale del bonifico quattro gruppi di informazioni separati tra di loro da uno spazio con l'ordine di seguito indicato:

- cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di 26 caratteri;
- codice identificativo dell'amministrazione cauzionata, codice IPA: **K0MJBW**
- codice identificativo del versamento, su un numero massimo di 15 caratteri, costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto;
- codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

La ricevuta di eseguito bonifico, rilasciata dalla Banca del depositante (o da Poste Italiane S.p.a.), ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

- ❖ fideiussione bancaria **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;
- ❖ polizza assicurativa, **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta.

4) informativa sulla privacy di cui all'Allegato 3, sottoscritta per presa visione.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati **dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la dicitura “Asta pubblica prot. n. 2026/ XXXXX (riportare il nr protocollo)/ ATTI del 05/08/2026 LOTTO XY”** ed essere indirizzato alla sede di Firenze della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A **“DOCUMENTI”**, B **“OFFERTA per il LOTTO”**, quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta A **“DOCUMENTI”** andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 2), al punto 3) e al punto 4); nella busta B **“OFFERTA per il LOTTO”** dovrà essere inserito il modello di offerta **“Allegato 1”**, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso

l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2) (Allegato 2).

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Il Presidente della Commissione d'asta, **il giorno 01/10/2026 alle ore 10.00**, apre i plichi ed esamina la documentazione allegata agli stessi, e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte. **L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida.** Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per lo Stato.

2. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto "Asta pubblica prot. n. 2026/XXXX (riportare il nr protocollo del presente atto)/ATTI Offerta per il LOTTO...". Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

3. Qualora trattasi di immobile per il quale sia in corso la verifica di interesse culturale, prevista dall'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e la stessa dia esito positivo, ovvero di bene già dichiarato di interesse storico-artistico per il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non abbia ancora rilasciato l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 55 del citato decreto legislativo, l'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione.

Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione alla vendita, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto, fatto salvo il rimborso della cauzione versata.

4. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto da esercitarsi entro 30 giorni dalla notifica dell'intervenuta aggiudicazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, si procederà alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio di avvenuta aggiudicazione definitiva.

Nel caso di cui al punto 3, la notifica dell'intervenuta aggiudicazione verrà effettuata, fatto salvo quanto previsto al capoverso che precede, non appena ricevuto l'esito della verifica di interesse culturale e/o la prevista autorizzazione alla vendita.

5. Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita. L'Ufficio, decorsi i termini per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione di cui al precedente punto 4 e concluse le verifiche di legge, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avverrà presso un notaio prescelto dallo stesso contraente e comunicato all'Agenzia del demanio precedentemente alla sottoscrizione dell'atto.

Nel caso di cui al punto 3, fatto salvo quanto previsto dal primo capoverso del punto 4, la predetta comunicazione verrà trasmessa solo successivamente all'esito della verifica di interesse culturale ovvero al rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita e sempre ad avvenuto esito delle verifiche di legge.

6. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

8. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali di ciascun singolo lotto.

9. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Ragioneria Territoriale dello Stato sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzioni Regionali dell'Agenzia del demanio, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

10. Tutti gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad

aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di cui al punto 8. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

11. Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'autorità competente.

12. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Anche in tale evenienza, l'Agenzia del demanio si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

13. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

AVVERTENZE

Il responsabile del procedimento a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura è Monia Simonetti (telefono 055/20071250; mail: monia.simonetti@agenziademanio.it).

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 3 "Informativa privacy".

Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli



ALLEGATO 1 DA INSERIRE NELLA BUSTA B

OFFERTA D'ASTA

All'AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale
Via
.....

Oggetto: Offerta per l'acquisto dell'immobile ubicato nel comune di, allibrato alla scheda patrimoniale n. lotto dell'avviso d'asta prot. n. del

Il sottoscritto
nato a (Prov.) il
residente in, Via n.
e domiciliato in, Via n.
Codice Fiscale, in possesso della piena capacità di agire,

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per la vendita del bene di cui alla scheda n., lotto, ubicato nel comune di provincia di al prezzo di Euro (in cifre) (in lettere).....

DICHIARA

- ☐ di aver preso visione delle condizioni generali riportate nel sopra citato avviso d'asta;
- ☐ che la presente offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e che, in caso di aggiudicazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
- ☐ che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione entro la data di stipula del contratto,
ovvero
- ☐ che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante accensione di un mutuo bancario ipotecario.

Al riguardo si impegna a:

- versare il prezzo di acquisto dell'immobile nei modi e nei tempi specificati nel bando d'asta e che saranno comunicati dall'Agenzia del demanio – Direzione Regionale
- pagare le spese accessorie.

Data

.....

Firma

.....

ALLEGATO 2 DA INSERIRE NELLA BUSTA A

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

(Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____ e residente in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445 consapevole di quanto fissato dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi;

DICHIARA

a) di partecipare:

- ☐ per proprio conto;
- ☐ per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega la procura speciale in originale con firma autenticata);
- ☐ per conto di persona da nominare;
- ☐ per conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di _____ con numero _____ dal _____, in qualità di _____, munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché – ove prescritto – la delibera di acquisto del bene oggetto della gara dell'organo competente);

- b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012;
- c) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, 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), d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
- d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti 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 vigente normativa;
- g) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- h) 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 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- i) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- l) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- m) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in _____, via _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, sottoscritta in originale.

Luogo e data

Il Dichiarante

ALLEGATO 3 DA INSERIRE NELLA BUSTA A

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma.

L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolare la partecipazione.

L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data _____