



Sant'Anna

Scuola Universitaria Superiore Pisa

Area Edilizia, Sostenibilità e Facility Management

AVVISO D'ASTA PUBBLICA AD UNICO INCANTO PER LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE SITO IN PISA, VIA DEGLI ORAFI NN. 16 E 18 DI PROPRIETA' DELLA SCUOLA UNIVERSITARIA SUPERIORE SANT'ANNA DI PISA

Si rende noto che la Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna di Pisa (di seguito anche Scuola), in esecuzione della Delibera n. 93 del 16 dicembre 2022, **il giorno 11 settembre 2023, alle ore 10:00**, presso gli uffici della Scuola siti in Pisa, Via S. Cecilia n. 3, pone in vendita, per asta pubblica con il sistema delle offerte segrete e aggiudicazione definitiva ad un unico incanto, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 e 77 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924, n. 827 e ss.mm.ii., il seguente bene immobile di sua proprietà:

- stabile sito in Via degli Orafi, nn. 16 e 18, rappresentato al N.C.E.U del Comune di Pisa foglio 125, particelle 47, sub. 1-2-3-4. L'edificio la cui costruzione, dalla consultazione della cartografia storica messa a disposizione dal Comune di Pisa, risale in epoca antecedente al 1750, fa parte di un blocco di fabbricati di conformazione volumetrica varia, dovuta alla stratificazione degli interventi edilizi nei secoli. Lo stabile si sviluppa per quattro piani fuori terra, dove si presentano al piano terra due ingressi:
 - il civico n. 18 che conduce al vano scale di accesso alle unità immobiliari, poste una per piano. In particolare, le unità immobiliari sono identiche tra loro, costituite da 4 vani, 2 sul lato della strada e 2 verso la corte con un piccolo terrazzo, una cucina ed un servizio igienico;
 - il civico n. 16 che accede al locale di deposito e si sviluppa per tutta la profondità dell'immobile;

Prezzo base d'asta: € 245.000,00 (duecentoquarantacinque/00).

Condizioni generali

L'immobile sopra descritto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e per qualunque differenza.

La Scuola in qualità di venditrice garantisce la legittima proprietà dell'immobile come sopra rappresentato, in quanto confluito nel patrimonio immobiliare della stessa con Legge istitutiva 14 febbraio 1987, n. 41.

Ai fini fiscali, trattasi di operazioni immobiliari soggette ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. Si precisa, inoltre, che la Scuola non ha mai usufruito di detrazioni di imposta IVA in relazione all'immobile e la presente cessione, trattandosi di cessione eseguita da Ente che non ha per oggetto esclusivo l'attività commerciale, è fuori campo IVA.

L'immobile non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Stato Edilizio, Urbanistico, Catastale

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1967 e risulta conforme a quanto rappresentato catastalmente. Ogni regolarizzazione e/o sanatoria sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente.



L'immobile è dotato di impianti la cui certificazione di conformità risulta mancante¹. In relazione allo stato conservativo dell'immobile si rimanda alla allegata valutazione tecnico- estimativa.

Sopralluogo e presa visione della documentazione

Ogni offerente potrà effettuare il sopralluogo previa richiesta di appuntamento ai seguenti indirizzi e-mail: emilio.fabbris@santannapisa.it e francesco.cordoni@santannapisa.it dal giorno **21 agosto 2023 al giorno 1° settembre 2023**, al fine di prendere visione delle caratteristiche dell'immobile e di tutti gli elementi necessari a formulare un'offerta consapevole e con piena cognizione degli oneri assunti.

Modalità di presentazione delle offerte

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

Termine, modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati a proporre offerta, **a pena di esclusione**, dovranno far pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 08 settembre 2023**, a mezzo raccomandata postale o consegna a mano un plico sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, al seguente indirizzo:

Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa – Ufficio Protocollo
Piazza Martiri della Libertà 33 -56127 Pisa

Sul plico deve essere indicato:

- il suddetto indirizzo;
- il mittente;
- **a pena di esclusione** la dicitura **“OFFERTA PER ASTA PUBBLICA IMMOBILE VIA DEGLI ORAFI 16 E 18, PISA”**.

Il plico può essere recapitato a mano presso la Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa – Ufficio Protocollo, Piazza Martiri della Libertà 33 -56127 Pisa con i seguenti orari di apertura:

lunedì ore 09.00 – 14.00

martedì ore 09.00-14.00 e 15.00-18.00

mercoledì ore 09.00 – 14.00

giovedì ore 09.00-14.00 e 15.00-18.00

venerdì ore 09.00 – 14.00

oppure a mezzo raccomandata A/R i cui eventuali ritardi o disguidi del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione dell'offerente. I plichi pervenuti oltre la data e l'orario di

¹ La Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna non presta alcuna garanzia di conformità degli impianti esistenti, posti a servizio dell'immobile in vendita, ai requisiti richiesti dalla normativa vigente al momento della loro installazione e/o rifacimento, in quanto gli impianti stessi potrebbero non essere conformi alla normativa vigente al tempo della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che 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.



scadenza non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale, farà, pertanto, fede la ricevuta di protocollazione rilasciata dall'ufficio Protocollo della Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna recante data e ora di protocollazione del plico.

Il plico, **a pena di esclusione**, deve essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e dovrà contenere due buste, ciascuna sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, recanti la rispettiva dicitura:

“BUSTA 1 - DOCUMENTAZIONE” e “BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA”:

BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE

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

1. domanda di partecipazione all'asta (come da Allegato) e dichiarazione dei requisiti, redatta in bollo (una marca da € 16,00), datata e sottoscritta dalla stessa persona che sottoscrive l'offerta economica, persona fisica o legale rappresentante delle persone giuridiche o da questi autorizzato con procura speciale. 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 – “DOCUMENTAZIONE”, **pena l'esclusione dall'asta**. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nella domanda di partecipazione dovranno essere effettuate dal procuratore per conto del rappresentato.
2. Nel caso l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni e l'acquisto del bene ricada in tale regime, la domanda di partecipazione di cui al punto 1. deve essere compilata e sottoscritta anche dal coniuge.
3. In caso di offerta presentata dal rappresentante legale 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;
4. copia del documento di identità in corso di validità del firmatario;
5. originale della quietanza dell'avvenuto versamento della cauzione² nella misura del 10% del prezzo a base d'asta. Il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta è di Euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00), non produttivo di interessi, e potrà essere costituito, in alternativa, tramite:
 - a) assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale pari a Euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00) intestato alla Scuola Superiore Sant'Anna;
 - b) fideiussione bancaria o assicurativa intestata alla Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna, rilasciata da aziende di credito a ciò autorizzate, avente validità per almeno 210 (duecentodieci) 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 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del c.c. e la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna.

² La funzione del deposito cauzionale è quella di garantire la Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna 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, la Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna tratterà il deposito cauzionale o 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 dedotta dal versamento del saldo 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. Tale cauzione sarà restituita al termine dell'asta e comunque entro 30 giorni agli offerenti non aggiudicatari o esclusi dalla gara. Quelle costituite attraverso fideiussione verranno restituite mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. 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.



BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA

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

1. l'offerta economica redatta secondo il modello (come da Allegato), redatta in bollo (una marca da € 16,00), datata e sottoscritta in originale, con firma autografa, leggibile e per esteso della stessa persona fisica o legale rappresentante delle persone giuridiche o da questi autorizzato con procura speciale che sottoscrive la domanda di partecipazione, deve indicare, **a pena di esclusione**:

- a) le generalità dell'offerente come da allegato;
- b) il prezzo offerto, in cifre e in lettere (in caso di discordanza sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la Scuola);
- 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 210 (duecentodieci) 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, dello stato dei luoghi in cui si trova l'immobile, di aver preso visione della Valutazione tecnico-estimativa dell'immobile allegata all'avviso e di proporre l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, inclusa quella relativa al pagamento del corrispettivo e delle spese derivanti e conseguenti dalla presente procedura e che le stesse non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta.

Non sono ammesse offerte in ribasso 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.

Non sono ammesse offerte per persona/e da nominare.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di due o più soggetti (persone giuridiche o persone fisiche). In tal caso, **a pena di esclusione**, tutti i soggetti dovranno compilare e sottoscrivere in originale, la domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti e l'offerta economica ovvero, in alternativa, conferire ad un unico soggetto procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio da allegarsi in originale o in copia autentica nella BUSTA 1 – "DOCUMENTAZIONE". In caso di offerta congiunta, i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Scuola e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

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

Asta, aggiudicazione e stipula della compravendita

L'asta pubblica si svolgerà, in seduta pubblica, con il sistema delle offerte segrete pari al prezzo base d'asta o in aumento dello stesso; saranno escluse le offerte inferiori al prezzo base di gara. L'aggiudicazione avrà luogo secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c), 76 e 77 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato, R.D. 23/05/1924, n. 827, il **giorno 11 settembre 2023 alle ore 10:00** presso gli uffici della Scuola siti in Pisa, Via S. Cecilia n. 3, dinanzi a un'apposita Commissione all'uopo nominata.



La Commissione d'Asta procederà, in seduta pubblica, a verificare la correttezza formale delle offerte, verificando la documentazione "BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE" e in caso negativo ad escluderle; successivamente procederà all'apertura della "BUSTA 2 – OFFERTA ECONOMICA". L'esito delle suddette operazioni, nonché dell'asta, sarà fatto constatare in apposito verbale.

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

Se non perverranno offerte, o se quelle pervenute non risulteranno ammissibili, l'asta sarà dichiarata deserta.

In caso di offerte di pari importo, si procede ai sensi dell'art. 77, comma 1, del R.D. del 23/05/1924 n. 827, pertanto, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi offerenti presenti un'offerta migliorativa.

Tale esperimento di migliorativa sarà effettuato con le seguenti modalità: il Presidente della Commissione d'Asta dà inizio all'esperimento di migliorativa e gli offerenti possono effettuare i rilanci, avendo stabilito fin d'ora che il minimo rialzo è pari ad € 1.000,00 (euro mille). Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile viene aggiudicato all'ultimo offerente. Nell'ipotesi che trascorrono tre minuti dall'inizio dell'esperimento di migliorativa senza che siano fatte nuove offerte, o che vi siano ancora offerte migliorative uguali, o nessuno di coloro che abbia presentato offerta sia presente o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà a sorteggio tra le offerte uguali.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare delle offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. L'offerente non presente in sede d'asta pubblica, né con procura speciale, non potrà vantare alcun diritto.

La Scuola si riserva, in qualunque momento, la facoltà insindacabile, qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico, di non effettuare l'aggiudicazione, nulla sarà dovuto in tal caso ai concorrenti, salvo la restituzione della cauzione prodotta.

L'aggiudicazione deve ritenersi provvisoria fino a quando la Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna non abbia ultimato le verifiche sui requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione all'asta.

In caso di esito negativo, la Scuola 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 alla Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna, per i quali si procederà in via giurisdizionale. In caso di esito positivo, viene data comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

La Scuola Universitaria Superiore Sant'Anna provvederà a dare notizia all'aggiudicatario della definitiva aggiudicazione, fissando il giorno in cui dovrà procedersi alla stipulazione del contratto di compravendita, con scelta del notaio rogante a carico della Scuola, salvo impedimenti dipendenti da questa Scuola. Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita. Il pagamento del corrispettivo della compravendita dovrà essere effettuato secondo quanto indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Non è ammessa alcuna forma di intermediazione immobiliare nel caso in cui l'offerente-acquirente venisse coadiuvato da consulenti o agenti immobiliari, nessun onere potrà gravare sull'amministrazione aggiudicatrice. Le spese d'asta, le spese relative alla stipula e registrazione degli atti di compravendita ed ogni altra derivante e conseguente, nonché le spese di registrazione, trascrizione, voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

La Scuola si riserva comunque di comunicare, mediante avviso, pubblicato almeno 3 giorni prima, sul sito web all'indirizzo: <https://www.santannapisa.it/it> nella pagina Concorsi, selezioni e gare, Gare di appalto, di vendita e di concessione, Aste patrimonio Scuola, nonché www.asteentipubblici.it, integrato con www.astegiudiziarie.it, nell'apposita sezione, oltre banner, brochure, periodico on-line "Aste Giudiziarie – edizione Nazionale", social network aziendali eventuali variazioni rispetto al luogo, alla data, all'orario sopra indicati e alle modalità di svolgimento dell'asta.

Rinuncia o Revoca

In caso di rinuncia all'acquisto da parte dell'aggiudicatario o di revoca dell'aggiudicazione, il concorrente verrà considerato decaduto dall'aggiudicazione e la Scuola tratterà l'importo versato quale deposito



cauzionale, fatto salvo il proprio diritto ad agire per il risarcimento del maggior danno subito. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause imputabili alla Scuola, la stessa provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettate al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo.

Disposizioni finali

La partecipazione all'asta costituisce garanzia per la Scuola alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente avviso, nessuna esclusa, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita e della relativa situazione esistente di fatto e di diritto. Il responsabile del procedimento è il Dirigente Relazioni, Gare, Contratti e Infrastrutture fisiche e digitali, Dott. Giovanni Viale. Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare l'Area Edilizia, Sostenibilità e Facility Management, tel. 050 883572 , indirizzo e-mail: francesco.buono@santannapisa.it.

Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati ai sensi e per gli effetti della normativa europea e nazionale in materia (Reg. UE 679/2016, del D.Lgs. n. 196/2003 e D.Lgs. n. 101/2018) per le finalità connesse all'oggetto del presente Avviso di asta pubblica come da Informativa sul trattamento dei dati personali in calce alla domanda di partecipazione, nonché l'offerta.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è la Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa (pec: protocollo@sssup.legalmailpa.it), in persona della rettrice, legale rappresentante pro tempore, con sede in Pisa, P.zza Martiri della Libertà 33, 050883111. Il Responsabile interno del trattamento dei dati personali inerenti al presente Avviso di asta pubblica è il Dott. Giovanni Viale - Scuola Superiore Sant'Anna – Via S. Cecilia, 3- Pisa – e-mail: giovanni.viale@santannapisa.it.

Pubblicazione

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet della Scuola Superiore Sant'Anna, nella pagina Concorsi, selezioni e gare, Aste patrimonio Scuola, www.asteentipubblici.it, integrato con www.astegiudiziarie.it, nell'apposita sezione, oltre banner, brochure, periodico on-line "Aste Giudiziarie – edizione Nazionale", social network aziendali.

Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione del presente bene immobile è competente il Foro di Pisa.

Allegati al presente avviso d'asta:

- Valutazione tecnico- estimativa del 20 aprile 2023;
- Verifica interesse culturale art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Domanda di partecipazione e dichiarazione requisiti asta per la vendita dell'immobile sito in Pisa, Via degli Orafi, 16 e 18;
- Offerta economica per la vendita dell'immobile sito in Pisa, Via degli Orafi, 16 e 18;

Pisa, lì 31 luglio 2023

Il Dirigente Relazioni, Gare, Contratti e Infrastrutture fisiche e digitali
(Giovanni Viale)