



SCUOLA SUPERIORE SANT'ANNA

**VERBALE 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**

**PREMESSO CHE**

- con il Provvedimento del Dirigente Relazioni, Gare, Contratti e Infrastrutture fisiche e digitali Rep. n. 25 del 31/07/2023 è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per la vendita dell'immobile sito in Pisa, Via degli Orafi nn. 16/18 di proprietà della Scuola Superiore Sant'Anna con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base ad un unico incanto, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 e 77 del R.D. 23/05/1924, n. 827 e ss.mm.ii;
- in data 31/07/2023 il bando è stato pubblicato sul sito istituzionale della Scuola, nella pagina Concorsi, selezioni e gare, Aste patrimonio Scuola, nonché su [www.asteentipubblici.it](http://www.asteentipubblici.it), integrato con [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), rendendo disponibile tutta la documentazione d'asta, con indicazione del termine stabilito per la presentazione delle offerte fissato al giorno 08/09/2023 ore 12:00;
- con Provvedimento del Direttore Generale Rep. n. 395 del 07/11/2023 è stata nominata la Commissione d'asta per procedere alle operazioni di verifica e correttezza delle offerte, nonché alla successiva aggiudicazione, nelle persone di: il Dott. Giovanni Viale, Dirigente "Relazioni, gare, contratti e infrastrutture fisiche e digitali" in qualità di Presidente, la Dott. ssa Silvia Giovarruscio, Responsabile della U.O. Gare d'appalto e l'Arch. Francesco Baldi, Responsabile della U.O. Gestione Tecnica Sviluppo Edilizio;
- la presentazione delle offerte è avvenuta esclusivamente tramite consegna a

Re

gh

lepp

gn



mano di un plico sigillato (cfr. pag. 2 Avviso d'asta) e al termine previsto per la scadenza sono stati presentati n. 7 plichi come da lettera di consegna a firma del Responsabile della U.O. Coordinamento amministrativo-contabile Edilizia, infrastrutture e servizi, Daniela Armani dell'11/09/2023;

- l'avviso d'asta pubblica prevede lo svolgimento della seduta pubblica per l'apertura del plico chiuso e sigillato in data 11/09/2023 alle ore 10:00 presso gli uffici della Scuola siti in Pisa, Via Santa Cecilia n. 3 (cfr. pag. 4 Avviso d'asta);

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il giorno undici del mese di settembre dell'anno duemilaventitré, alle ore 10.12, il Dott. Giovanni Viale, Presidente della Commissione d'asta, presso l'Aula 2 sita al piano terra del Palazzo Toscanelli della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa, Via Santa Cecilia n. 3, dà inizio alla seduta pubblica ad unico incanto finalizzata all'apertura delle offerte presentate per la procedura d'asta finalizzata alla vendita dell'immobile sito in Via degli Orafi, 16/18, 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.. Sono presenti i componenti della Commissione d'asta, nonché la Dott. ssa Marella Papa della U.O. Coordinamento amministrativo-contabile Edilizia, infrastrutture e servizi della Scuola Sant'Anna in qualità di segretario verbalizzante.

Si procede all'identificazione dei presenti come da file allegato (All. 1).

Prima di procedere all'apertura dei plichi si ricorda preliminarmente che il plico, a pena di esclusione, deve essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e contenere la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA



IMMOBILE VIA DEGLI ORAFI 16 E 18, PISA". Inoltre, il plico, a pena di esclusione, deve contenere due buste ciascuna sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recanti: BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Prima di procedere all'esame di plichi e della relativa documentazione, si ricorda che, la BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE deve contenere, a pena di esclusione (cfr. pag. 3 avviso d'asta):

1. domanda di partecipazione all'asta 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 cauzione nelle forme previste sub a) o b) dell'avviso d'asta (cfr. pag. 3 avviso d'asta);

- in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, copia autentica della



procura notarile oppure copia conforme del certificato camerale. La BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA deve contenere, a pena di esclusione, (cfr. pag. 4 avviso d'asta):

1. l'offerta economica redatta secondo il modello in bollo (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.

In primo luogo, si constata che nei termini prescritti hanno presentato un plico chiuso e sigillato i seguenti mittenti:

- 1) Prot. N. 18482 del 06/09/2023 h. 10,22 IMMOGR HOUSE Srl
- 2) Prot. N. 18589 del 07/09/2023 h. 12,23 Piergiorgio Masi
- 3) Prot. N. 18621 del 07/09/2023 h. 17,17 Lorenzo Stefanucci
- 4) Prot. N. 18657 del 08/09/2023 h. 9,51 Federico Lombardi
- 5) Prot. N. 18659 del 08/09/2023 h. 9,59 SKY srls
- 6) Prot. N. 18673 del 08/09/2023 h. 11,32 Gabriele Daini
- 7) Prot. N. 18674 del 08/09/2023 h. 11,44 Stefano Tempera e Sylwia Katarzyna.

Si procede quindi alla verifica del plico 1) Prot. n. 18482 del 06/09/2023 mittente IMMOGR HOUSE Srl che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la regolare dicitura BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Si procede all'apertura della BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE. Dall'esame emerge che la documentazione risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Simone Roggi, legale rappresentante della società IMMOGR HOUSE Srl. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia documento di identità valido, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 4028923016-01 rilasciato da Iccrea Banca. Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di



bollo e risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Simone Roggi legale rappresentante della società IMMOGR HOUSE Srl. L'offerta è pari a €250.510,00.

Si procede quindi alla verifica del plico 2) Prot. N. 18589 del 07/09/2023 mittente sig. Piergiorgio Masi che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la regolare dicitura BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Si procede all'apertura della BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE. Dall'esame emerge che la documentazione risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Piergiorgio Masi. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia documento di identità valido, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 7406258784-02 rilasciato a Unicredit. Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di bollo e risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Piergiorgio Masi. L'offerta è pari a €251.500,00.

Si procede quindi alla verifica del plico 3) Prot. N. 18621 del 07/09/2023 mittente Lorenzo Stefanucci che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la regolare dicitura BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Si procede all'apertura della BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE. Dall'esame emerge che la documentazione risulta

Three handwritten signatures in blue ink, stacked vertically. The top signature is a stylized 'R', the middle one is 'Lh', and the bottom one is 'Lp'.



regolarmente sottoscritta dal sig. Lorenzo Stefanucci. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia documento di identità valido, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 5900438633-11 rilasciato da Banco BPM. Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di bollo e risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Lorenzo Stefanucci. L'offerta è pari a €245.050,00.

Si procede quindi alla verifica del plico 4) Prot. N. 18657 del 08/09/2023 mittente Federico Lombardi che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la dicitura BUSTA 1 e BUSTA 2. Si procede all'apertura della BUSTA 1.

Dall'esame emerge che la documentazione risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Federico Lombardi. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia documento di identità valido, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 3306577022-08 rilasciato da Intesa San Paolo pari a € 25.100,00 (10% del prezzo offerto). Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di bollo e risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Federico Lombardi. L'offerta è pari a €251.000,00.

Si procede quindi alla verifica del plico 5) Prot. N. 18659 del 08/09/2023 mittente SKY srls che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura



del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la regolare dicitura BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Si procede all'apertura della BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE. Dall'esame emerge che la documentazione risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Paolo Carrara, quale legale rappresentante della società. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia documento di identità valido, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 5206964012-03 rilasciato da BFF Pisa. Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di bollo e risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Paolo Carrara quale legale rappresentante della società. L'offerta è pari a € 281.150,00.

Si procede quindi alla verifica del plico 6) Prot. N. 18673 del 08/09/2023 mittente Gabriele Daini che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la regolare dicitura BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Si procede all'apertura della BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE. Dall'esame emerge che la documentazione risulta regolarmente sottoscritta dal sig. Daini Gabriele. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia documento di identità valido, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 6300096541-11 rilasciato da Banca Desio. Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di bollo e risulta



regolarmente sottoscritta dal sig. Gabriele Daini. L'offerta è pari a €263.000,00.

Si procede quindi alla verifica dell'ultimo plico 7) Prot. N. 18674 del 08/09/2023 mittenti Tempera Stefano e Sylwia Katarzyna che risulta sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e indica la dicitura richiesta a pena di esclusione. Si procede, poi, all'apertura del plico che contiene due buste sigillate e controfirmate recanti la regolare dicitura BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE e BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Si procede all'apertura della BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE. Dall'esame emerge che la documentazione risulta regolarmente sottoscritta da entrambi i soggetti Tempera Stefano e Sylwia Katarzyna. È presente la domanda di partecipazione, imposta di bollo, copia di entrambi i documenti validi, originale della quietanza del versamento della cauzione tramite assegno circolare n. 5206963996 rilasciato da BFF Pisa. Si procede quindi all'apertura della BUSTA 2 OFFERTA ECONOMICA. Dall'esame emerge che la documentazione offerta economica è corredata dall'imposta di bollo e risulta regolarmente sottoscritta da entrambi Tempera Stefano e Sylwia Katarzyna. L'offerta è pari a €256.000,00.

La Commissione, al termine dell'apertura e verifica formale dei n. 7 plichi consegnati, rileva che le offerte economiche presentate sono:

- 1) SKY srls offerta pari a € 281.150,00.
- 2) Gabriele Daini offerta pari a € 263.000,00.
- 3) Stefano Tempera e Sylwia Katarzyna offerta pari a €256.000,00.
- 4) Piergiorgio Masi offerta pari a € 251.500,00.
- 5) Federico Lombardi offerta pari a € 251.000,00.



6) IMMOGR HOUSE Srl offerta pari a € 250.510,00.

7) Lorenzo Stefanucci offerta pari a € 245.050,00.

L'offerta più alta risulta quella presentata dalla società SKY SRLS in persona del sig. Paolo Carrara in qualità di rappresentante legale per € 281.150,00 che risulta, pertanto, aggiudicatario provvisorio fermo restando le verifiche sui requisiti dichiarati nella domanda di partecipazione all'asta.

La Commissione, su richiesta dei presenti, comunica che gli assegni circolari dei non aggiudicatari depositati a titolo di cauzione potranno essere restituiti con decorrenza dal giorno 18 settembre 2023 presso l'Area Edilizia, Sostenibilità e Facility Management della Scuola Sant'Anna al fine di poter effettuare le verifiche sull'aggiudicatario provvisorio ed eventualmente, in caso di esito negativo, scorrere la graduatoria. I sigg.ri Piergiorgio Masi e Lorenzo Stefanucci, in deroga alla comunicazione di cui sopra, chiedono la restituzione immediata degli assegni circolari depositati quale cauzione che vengono riconsegnati soltanto previa sottoscrizione della dichiarazione di rinuncia all'eventuale scorrimento della graduatoria.

Alle ore 11.14, terminata la seduta pubblica, si dispone la chiusura del presente verbale, composto di n. 10 pagine intere.

Letto, approvato e sottoscritto

La Commissione d'asta

Dott. Giovanni Viale (Presidente)

Dott. ssa Silvia Giovarruscio

Arch. Francesco Baldi

Il segretario verbalizzante

Dott. ssa Marella Papa

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

N.	Società	Nome	Cognome	Documento d'identità rilasciato da	Note
1		Federico	Lombardi		
2	SKY Srls	Paolo	Carrara		
3		Lorenzo	Stefanucci		
4		Piergiorgio	Masi		
5	IMMOGR HOUSE Srl.	Simone	Roggi		
6	IMMOGR HOUSE Srl.	Andrea	Giorgi		
7		Gabriele	Daini		
8		Riccardo	Rocca		

Conto di Tempora Stefano con delega sottoscritta del 10/09/2023 acquisita in atti

