

**AVVISO PUBBLICO DI GARA PER LA PRESENTAZIONE DI
PROPOSTE VINCOLANTI IRREVOCABILI DI ACQUISTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE
POSTO IN POSTO IN FIRENZE, VIALE XI AGOSTO N. 84, N. 86 E N. 106 ADIBITO A
DEPOSITO, UFFICI E OFFICINA**

PREMESSE

1. ATAF SpA (di seguito "ATAF"), con sede legale in Firenze, Via dei Mille n. 115, (C.F. 80016730485 – P.IVA 01451500480), è una società interamente posseduta dagli enti locali dell'area metropolitana fiorentina, in cui il Comune di Firenze detiene l'82,18% delle azioni.
2. Con delibera dell'Amministratore Unico del 27/10/2016 a seguito dell'autorizzazione dell'Assemblea dei soci recante pari data, ATAF decideva:
 - a) di disporre la vendita degli immobili posti in Firenze, viale XI Agosto n. 84, n. 86 e n. 106, adibiti a deposito, uffici e officina (di seguito, il "Complesso immobiliare"), meglio descritto nel prosieguo del presente avviso pubblico di gara, di proprietà di ATAF medesima;
 - b) di individuare l'acquirente attraverso una procedura competitiva con preventiva pubblicazione di un avviso pubblico.
3. Nella stessa delibera dell'Amministratore Unico di ATAF veniva stabilito di porre a base di gara il valore del Complesso Immobiliare accertato dalla perizia di stima redatto dalla società Praxi S.p.a. con relazione in data 13 novembre 2015 (di seguito, "Perizia di Stima"), avendo valutato che il suddetto valore non risulta sostanzialmente mutato fra la data di redazione della perizia e quella attuale, e pari a Euro 2.387.823,00 (euro duemilionitrecentoottantasettemilaottocentoventitre/00).

4. ATAF, con la pubblicazione del presente avviso pubblico (di seguito, "Avviso Pubblico") intende avviare una procedura competitiva per la presentazione di proposte vincolanti e irrevocabili di acquisto del Complesso Immobiliare (di seguito, la "Procedura").

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Responsabile del Procedimento

AVVISA

che i soggetti interessati all'acquisto del Complesso Immobiliare dovranno presentare proposte vincolanti e irrevocabili di acquisto (di seguito, "Proposta di Acquisto") entro il termine, secondo le modalità, i patti, le condizioni e le prescrizioni contenute nel presente Avviso Pubblico e qui di seguito precisate; termine, modalità, patti, condizioni e prescrizioni che i partecipanti alla Procedura (di seguito, "Concorrenti"), con la presentazione della Proposta di Acquisto, dichiarano di avere pienamente conosciuto ed accettato, così come dichiarano di avere pienamente conosciuto ed accettato quant'altro previsto dal presente Avviso Pubblico, nonché tutta la documentazione richiamata dal presente Avviso Pubblico o messa a disposizione da ATAF nel corso della Procedura (di seguito, "Documenti della Procedura").

Art. 1 - Definizioni

1.1. Ai fini della Procedura i sotto indicati termini o locuzioni avranno il seguente significato:

- **Acconto**, la somma fino all'importo di Euro 2.000.000, 00 (euro due milioni/00), infruttifero e da imputarsi in conto del Prezzo, che l'Aggiudicatario ha l'obbligo di versare entro giorni 7 (sette) dalla ricezione della comunicazione di richiesta da parte di ATAF;

- Accordo di Riservatezza, l'accordo di riservatezza che deve essere sottoscritto dai Soggetti Interessati per poter prendere in consegna i Documenti della Procedura;
- Acquirente o Parte Acquirente, il soggetto che, resosi Aggiudicatario della Procedura, è obbligato alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita avente ad oggetto l'acquisto del Complesso Immobiliare e che sarà quindi parte contrattuale dello stesso;
- Aggiudicatario e Aggiudicazione Definitiva, l'aggiudicatario della Procedura e l'atto del competente organo di ATAF di individuazione dell'Aggiudicatario;
- Aggiudicatario Provvisorio e Aggiudicazione Provvisoria, l'aggiudicatario provvisoriamente individuato dalla Commissione e l'atto della Commissione di individuazione dell'Aggiudicatario Provvisorio;
- ATAF, la società che promuove la presente Procedura per la vendita del Complesso Immobiliare di cui è attualmente proprietaria;
- Autorizzazione all'Alienazione, l'autorizzazione rilasciata da parte della Città Metropolitana di Firenze all'alienazione del Complesso Immobiliare a favore dell'Aggiudicatario;
- Avviso Pubblico, il presente avviso con la pubblicazione del quale ATAF intende avviare la Procedura competitiva per la presentazione di proposte vincolanti e irrevocabili di acquisto del Complesso Immobiliare finalizzate alla sua cessione in proprietà;
- C.A.P., la società Cooperativa Autotrasporti Pratese Società Cooperativa, subentrata alla società OPI-TEC S.p.A. nel Contratto di Locazione a far data dal 1° agosto 2013 e quindi attuale Conduttore del Complesso Immobiliare;
- Cauzione, la cauzione per un importo del 25% del Prezzo a Base della Procedura a garanzia della sottoscrizione del Contratto di Compravendita e del pagamento del

Prezzo offerto, che può essere prestata anche mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa;

- Commissioni, le commissioni connesse all'emissione ed al mantenimento della Garanzia;
- Complesso Immobiliare, gli immobili posti in Firenze, viale XI Agosto n. 84, n. 86 e n. 106, adibiti a deposito per gli autobus alimentati a gas metano e palazzina uffici-officina, con spazi esterni utilizzati per il rimessaggio, e per gli impianti necessari al lavaggio ed al rifornimento di gas metano degli autobus, meglio descritti nel presente Avviso Pubblico, in particolare nella Relazione Tecnica, e oggetto della Procedura;
- Concorrenti, i soggetti interessati all'acquisto del Complesso Immobiliare che partecipano alla Procedura;
- Condizioni Preliminari al Contratto di Compravendita, le condizioni preliminari alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita, costituite da: a) il rilascio da parte della Città Metropolitana di Firenze dell'Autorizzazione all'Alienazione; b) il non esercizio da parte del Conduttore del Diritto di Prelazione;
- Conduttore, la società C.A.P. che attualmente conduce in locazione il Complesso Immobiliare in forza del Contratto di Locazione;
- Contratto di Compravendita, il contratto di compravendita avente ad oggetto il Complesso Immobiliare, da redigersi mediante atto pubblico ai rogiti del notaio Pasquale Marino di Firenze e da sottoscrivere entro e non oltre quindici giorni dall'avveramento delle Condizioni Preliminari al Contratto Definitivo;
- Contratto di Locazione, il contratto di locazione ad uso non abitativo avente ad oggetto il Complesso Immobiliare, sottoscritto in data 28.04.2011 fra ATAF e la società OPI-TEC S.p.A., alla quale è subentrata, in forza di atto di cessione di ramo d'azienda, la società C.A.P.;

- Contributo Pubblico, il contributo pubblico del Ministero dell'Ambiente nell'ambito del P.T.T.A. 1994/1996, che è stato erogato dalla Provincia di Firenze, sulla base della deliberazione della Regione Toscana n. 216 del 7 marzo 1995, ai sensi della legge regionale della Toscana 28 febbraio 1984, n. 14;
- Dichiarazione Attestante i Requisiti Economico Finanziari, la dichiarazione di almeno 1 (una) banca o intermediario finanziario di cui al d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385;
- Diritto di Prelazione, il diritto di prelazione all'acquisto del Complesso Immobiliare di cui è titolare il Conduttore del Contratto di Locazione;
- Documenti della Procedura, la documentazione richiamata dal presente Avviso Pubblico o messa a disposizione da ATAF nel corso della Procedura;
- Garanzia, la fidejussione rilasciata da primaria Banca o Istituto Finanziario per un importo pari ad Euro 2.000.000,00 a garanzia della restituzione dell'Acconto per il caso in cui non si potesse procedere, per qualsivoglia motivo o ragione, diverso dall'inadempimento del Concorrente, alla sottoscrizione del Contratto Definitivo;
- Gara Regionale per la Gestione del TPL, la procedura di gara indetta dalla Regione Toscana per l'affidamento del servizio di TPL;
- Obbligo di Rispetto del Vincolo di Destinazione al TPL, l'obbligo dell'Acquirente di rispettare il Vincolo di Destinazione al TPL;
- Offerta Economica, l'offerta contenente il Prezzo proposto per l'acquisto del Complesso Immobiliare;
- Perizia di Stima, la perizia di stima redatto dalla società Praxi S.p.a. con relazione in data 13 novembre 2015;
- Prezzo, il prezzo proposto dal Concorrente per l'acquisto del Complesso Immobiliare contenuto nell'Offerta Economica;

- Prezzo a Base della Procedura, il prezzo posto a base della Procedura e pari ad euro Euro 2.387.823,00 (euro due milioni trecentoottantasettemila ottocentoventitre/00), al netto di imposte e tributi e spese del Contratto di Compravendita;
- Procedura, la presente procedura competitiva, avviata con la pubblicazione dell'Avviso Pubblico, per la presentazione di proposte vincolanti e irrevocabile di acquisto del Complesso Immobiliare;
- Proposta di Acquisto, la proposta vincolante e irrevocabile di acquisto del Complesso Immobiliare presentata da parte del Concorrente;
- Requisiti di Partecipazione di Carattere Generale, i requisiti di partecipazione alla Procedura di carattere generale individuati all'articolo 18 del presente Avviso Pubblico;
- Requisiti di Partecipazione Economico Finanziaria, i requisiti di partecipazione alla Procedura di carattere economico finanziario individuati all'articolo 19 del presente Avviso Pubblico;
- Relazione Tecnica, la Relazione Tecnica, sottoscritta dal professionista geom. Carolina Pugi in data 25.10.2016;
- Responsabile del Procedimento, il responsabile della Procedura cui i Soggetti Interessati e i Concorrenti devono inviare le proprie richieste;
- Saldo, il saldo del Prezzo;
- Sopralluogo, il sopralluogo presso il Complesso Immobiliare che i Soggetti Interessati devono richiedere ed effettuare per poter presentare la Proposta di Acquisto, a pena di inammissibilità;
- Subentro del Gestore del TPL nel Contratto di Locazione, il subentro nel Contratto di Locazione da parte dell'aggiudicatario della Gara Regionale per la Gestione del TPL o comunque da parte del gestore del TPL che sarà individuato, in base alla legge

regionale della Toscana 31.07.1998, n. 42, o sue successive modifiche o integrazioni, dall'amministrazione pubblica competente all'affidamento del TPL;

- Soggetti Interessati, i soggetti interessati a presentare la Proposta di Acquisto che richiedono i Documenti della Procedura e l'effettuazione del Sopralluogo;
- Trascrizione del Vincolo di Destinazione al TPL, l'annotamento del Vincolo di Destinazione al TPL presso i registri immobiliari;
- Trasporto Pubblico Locale o "TPL", il servizio di trasporto pubblico locale su gomma;
- Venditrice o Parte Venditrice, la società ATAF S.p.a. che promuove la presente Procedura per la vendita del Complesso Immobiliare di cui è attualmente proprietaria e che sottoscriverà il Contratto di Compravendita;
- Verifiche Successive all'Aggiudicazione Provvisoria, le verifiche e gli adempimenti successivi all'Aggiudicazione Provvisoria;
- Vincolo di Destinazione al TPL, il vincolo di destinazione del Complesso Immobiliare al TPL ed alla sua utilizzazione in funzione della gestione del servizio, ai sensi della legge regionale della Toscana 31 luglio 1998, n. 42 ("Norme per il trasporto pubblico locale").

2. – Parte Venditrice

2.1. La società che promuove la presente Procedura per la vendita del Complesso Immobiliare di cui è attualmente proprietaria è ATAF SpA, con sede legale in Firenze, Via dei Mille n. 115, (C.F. 80016730485 – P.IVA 01451500480), società interamente posseduta dagli enti locali dell'area metropolitana fiorentina, in cui il Comune di Firenze detiene l'82,18% delle azioni.

3. – Oggetto della Procedura

3.1 La presente Procedura ha ad oggetto la compravendita degli immobili posti in Firenze, viale XI Agosto n. 84, n. 86 e n. 106, adibiti a deposito per gli autobus alimentati a gas metano e palazzina uffici-officina, con spazi esterni utilizzati per il rimessaggio, e per gli impianti necessari al lavaggio ed al rifornimento di gas metano degli autobus, meglio descritto nel prosieguo del presente articolo e nella Relazione Tecnica (il “Complesso immobiliare”).

3.2 Il Complesso Immobiliare è composto da due corpi di fabbrica distinti e da una “piccola area/appezzamento di terreno denominato relitto stradale”.

Il primo corpo di fabbrica ad uso “deposito-officina ed uffici” è composto da un edificio che si sviluppa su due piani fuori terra e da un piazzale esclusivo, per un’Area Totale Lorda di 4.475 mq, di cui 743 mq di area coperta, 1.957 mq di piazzali e spazi di manovra, 675 mq di parcheggio e 1.100 mq di spazi a verde, per una Superficie Utile Lorda complessiva di circa 1.006 mq e per un Volume Totale di 5.690 mc circa.

Il secondo corpo di fabbrica ad uso “deposito e manutenzione autobus” è composto da un piccolo edificio utilizzato per attività di servizio, da due tettoie ed un ampio piazzale esclusivo destinato a parcheggio ed attività di rifornimento-lavaggio, per un’Area Totale Lorda di 8.160 mq, di cui 71 mq di area coperta, 150 mq di tettoie, 7.039 mq di piazzale e spazi di manovra e 900 mq di spazi a verde, per un Volume Totale di 189 mc circa.

La “piccola area” di 178 mq, è costituente porzione del piazzale ed è interposta tra i due corpi di fabbrica sopradescritti.

3.3. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze tali beni sono correttamente intestati all’attuale proprietà e sono rappresentati come segue:

- nel Foglio di Mappa n°19 dalla Particelle n°345 (relativamente al primo corpo di fabbrica), Viale XI Agosto n.c.84-86, piani T-1, zona censuaria 3, Categoria “D/7” (Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale), Rendita Catastale

di € 5.714,00 a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata presso l'Agazia del Territorio di Firenze in data 15/02/2002 al n°850.1/2002 (protocollo n°63857); tale Rendita Catastale non è mai stata Accertata e Validata dall'Ufficio del Territorio provinciale di Firenze, Agenzia delle Entrate ed essendo necessario ad oggi presentare nuova Variazione Catastale (per apportare/aggiornare alcune modifiche realizzate sull'unità immobiliare in oggetto), essendo una unità Immobiliare a Destinazione Speciale D/7, e dovendo determinare nuova Rendita Catastale in base alla Circolare 6/2012 e dalla sua assunzione a norma di legge a partire dal 1 gennaio 2015 (comma 244 della L.190/2014), la Rendita Catastale proposta nella pratica Doc.fa a variazione sarà di 18.000 € (con classamento e rendita catastale proposta D.M.701/94) rettificabile dall'Agenzia delle Entrate a norma del predetto D.M..

- nel Foglio di Mappa n°20 dalla Particelle n°441 (relativamente al secondo corpo di fabbrica), Viale XI Agosto, piano T, zona censuaria 3, Categoria "D/7", Categoria "D/7" (Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale), Rendita Catastale di € 2.819,85 a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata presso l'Agazia del Territorio di Firenze in data 04/12/2001 al n°4174.1/2001 (protocollo n°455661); tale Rendita Catastale non è mai stata Accertata e Validata dall'Ufficio del territorio provinciale di Firenze, Agenzia delle Entrate ed essendo necessario ad oggi presentare nuova Variazione Catastale (per apportare/aggiornare alcune modifiche realizzate sull'unità immobiliare in oggetto), essendo una unità Immobiliare a Destinazione Speciale D/7, e dovendo determinare nuova Rendita Catastale in base alla Circolare 6/2012 e dalla sua assunzione a norma di legge a partire dal 1 gennaio 2015 (comma 244 della L.190/2014), la Rendita Catastale proposta nella pratica Doc.fa a variazione sarà di 13.000 € (con classamento e rendita catastale proposta D.M.701/94) rettificabile dall'Agenzia delle Entrate a norma del predetto D.M..

Confini: Viale XI Agosto, Via di Gondilagi, Proprietà Ferrovie dello Stato, salvo se altri.

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze la "piccola area", è correttamente intestata all'attuale proprietà ed è graficamente rappresentata nel Foglio di Mappa n°19 dalla Particelle n°341, come "Relitto Stradale" di 178 mq.

3.4 Il Complesso Immobiliare è meglio descritto nella Relazione Tecnica, sottoscritta dal professionista geom. Carolina Pugi in data 25.10.2016, e nella documentazione alla stessa Relazione Tecnica allegata (di seguito, la "Relazione Tecnica"), anche per quanto concerne la situazione relativa alla sua conformità urbanistica e agibilità.

A tale riguardo, rinviando alla descrizione del Complesso Immobiliare contenuto nella Relazione Tecnica, si pone all'attenzione che:

- (i) per opere realizzate in modesta difformità alla sopracitata Determinazione Dirigenziale n°2002/DD/20044 del 08/07/2002, e precisamente per la realizzazione delle tramezzature leggermente traslate, per la diversa conformazione della pensilina all'ingresso pedonale (con minore ingombro), ed altre piccole ed irrilevanti modifiche, è stata presentata al Comune di Firenze in data 25/10/2016, istanza per l'adozione dei provvedimenti di competenza relativamente Stato Finale delle opere rispetto alla Determinazione Dirigenziale n°2002/DD/20044 del 08/07/2002;
- (ii) per queste ultime opere di completamento, ed in particolare per il piano primo ad uso ufficio con servizi igienici, sarà necessario presentare alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, Attestazione di Agibilità ad integrazione di quella già in atti;
- (iii) è presente richiesta di Notifica art.48 DPR303/56 dell'Asl di Firenze (ad integrazione di quella già precedentemente presentata con Prot.465/2001) per svolgere attività di ingegneria e servizi dell'intero complesso, compreso il piano primo della palazzina ad uso uffici (Fasc.2320/2004 Prot.67076 del 03/05/2004);
- (iv) per la realizzazione di modifiche interne di adeguamento funzionale dello spogliatoio esistente a servizio del reparto officina al piano terreno, è stata presentata D.I.A. n°3479/2007 del 08/06/2007 (prot. 31997/2007);

(v) per la realizzazione di modifiche interne, realizzazione di piccola finestra esterna al deposito/officina autobus al piano terreno e per la demolizione dei marciapiedi/cordoli esistenti del piazzale con ripristino manto, è stata presentata S.C.I.A. n°3473/2012 del 18/05/2012 (prot. 25913/2012);

(vi) l'unità ad uso "deposito-officina ed uffici" graficamente rappresentata nel Foglio di Mappa n°19 dalla Particelle n°345, è da aggiornare catastalmente sia per le opere realizzate con la Determinazione Dirigenziale n°2002/DD/20044, sia per le modifiche apportate con la D.I.A. n°3479/2007 del 08/06/2007 e la S.C.I.A. n°3473/2012 del 18/05/2012; mentre l'unità ad uso "deposito e manutenzione autobus" graficamente rappresentata nel Foglio di Mappa n°20 dalla Particelle n°441, è da aggiornare catastalmente per le modifiche apportate con la S.C.I.A. n°3473/2012 del 18/05/2012; conseguentemente, sarà quindi necessario presentare nuove Variazioni Catastali alle unità immobiliari a Destinazione Speciale D/7, determinando delle nuove Rendite Catastali, in base alla Circolare 6/2012 e dalla sua assunzione a norma di legge a partire dal 1 gennaio 2015 (comma 244 della L.190/2014), con classamento e rendite catastali proposte ai sensi del D.M.701/94.

(vii) ATAF occupa ed utilizza alcune aree rappresentate dalle seguenti particelle:

- Particella n°165 del Foglio 20 (Terreno con superficie catastale di 550 mq) di Proprietà R.F.I. SPA;
- Porzione di Particella n°166 del Foglio 20 (Terreno) di Proprietà R.F.I. SPA;
- Porzione di Particella n°333 del Foglio 20 (Terreno) di Proprietà R.F.I. SPA;
- Particella n°420 del Foglio 20 (Area Urbana con consistenza catastale di 400 mq) di Proprietà Comune di Firenze.

Tali aree esterne non sono essenziali e rilevanti ai fini dello svolgimento dell'attività svolta nel complesso immobiliare di deposito e manutenzione autobus, in quanto ricadono nella sua maggior parte in aree a verde ed in piccola parte in area asfaltata.

Per l'utilizzo dei terreni rappresentati dalle Particelle n°165 e porzione n°166, di proprietà R.F.I. SPA (Rete Ferroviaria Italiana S.p.A), attualmente utilizzati da ATAF, è stata prevista la costituzione di servitù d'uso con Ferrovie dello Stato (come da Atto di Concessione del Comune di Firenze del 22/11/1999 Rep.57660 e Delibera della Giunta Comunale di Firenze 11 agosto 1999 n°1158/966), ancora non formalizzata e sarà onere della Parte Acquirente procedere all'eventuale acquisto o alla costituzione di servitù con la proprietà R.F.I. SPA.

Per il terreno rappresentato da porzione di Particella 333, di proprietà R.F.I. SPA (Rete Ferroviaria Italiana S.p.A), attualmente utilizzato da ATAF, sarà onere della Parte Acquirente procedere all'eventuale acquisto o alla costituzione di servitù con la proprietà R.F.I. SPA.

Per l'Area Urbana rappresentata dalla Particella n°420, di proprietà Comune di Firenze, attualmente utilizzato da ATAF, sarà onere della Parte Acquirente procedere all'eventuale acquisto o alla costituzione di servitù con la proprietà Comune di Firenze.

4. – Prezzo a Base della Procedura e criterio di aggiudicazione del prezzo più alto

4.1 Il prezzo posto a base della Procedura è pari ad euro Euro 2.387.823,00 (euro duemilionitrecentoottantasettemilaottocentoventitre/00) ("Prezzo a Base della Procedura"), al netto di imposte e tributi che, al pari delle spese del Contratto di Compravendita, dovranno essere sostenute dalla Parte Acquirente.

4.2 La cessione sarà effettuata con l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, che, a seconda della natura dell'Aggiudicatario, sarà al 22% o con l'applicazione del c.d. "reverse charge" si sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 633/1972.

4.3 ATAF aggiudicherà la Procedura secondo il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto, cioè a favore del Concorrente che presenterà la proposta vincolante e irrevocabile di acquisto del Complesso Immobiliare (di seguito, la "Proposta di

Acquisto”) per il prezzo più elevato rispetto al Prezzo a Base della Procedura (di seguito, “Prezzo”) contenuto nell’offerta economica (di seguito, “Offerta Economica”).

4.4 Non sono ammesse, e il Concorrente che le avrà presentate sarà escluso dalla Procedura, proposte di acquisto ad un prezzo inferiore rispetto al Prezzo a Base della Procedura, proposte condizionate o proposte che prevedano l’acquisto soltanto di una parte del Complesso Immobiliare.

4.5 Nel caso di Offerte Economiche di pari importo, ATAF chiederà a ciascuno dei proponenti di migliorare la propria Offerta Economica ed aggiudicherà a favore del Concorrente che avrà proposto il maggior aumento di prezzo; la stessa procedura sarà seguita nell’ipotesi in cui anche gli ulteriori aumenti di prezzo siano di pari importo, fintanto che non si arriverà ad un’Offerta Economica migliore rispetto all’altra. In caso di mancata presentazione di offerte migliorative, si procederà a sorteggio pubblico tra le Offerte Economiche di eguale importo.

4.6 Il Prezzo sarà versato – con valuta e disponibilità immediata – alla Parte Venditrice contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita (il “Contratto di Compravendita”), da redigersi mediante atto pubblico ai rogiti del notaio Pasquale Marino di Firenze, entro e non oltre quindici giorni dall’avveramento delle Condizioni Preliminari al Contratto di Compravendita.

4.7 E’ facoltà di ATAF – nelle more degli adempimenti da porre in essere successivamente all’Aggiudicazione Provvisoria o dell’avveramento delle Condizioni Preliminari al Contratto di Compravendita – richiedere dall’Aggiudicatario il versamento di una somma fino all’importo di Euro 2.000.000, 00 (euro due milioni/00), a titolo di acconto infruttifero (di seguito, “Acconto”) da imputarsi in conto del Prezzo, e l’Aggiudicatario Provvisorio ha l’obbligo di provvedere al suddetto versamento entro giorni 7 (sette) dalla ricezione della comunicazione. In questo caso, la Parte Acquirente

provvederà al pagamento del saldo del Prezzo (il "Saldo") contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita.

4.8 I pagamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente all'uopo indicato dalla Parte Venditrice mediante istruzioni scritte irrevocabili di pagamento.

4.9 Il pagamento dell'Acconto sarà effettuato dietro consegna all'Aggiudicatario Provvisorio di fidejussione rilasciata da primaria Banca o Istituto Finanziario per un importo pari ad Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00) (la "Garanzia"), a garanzia dell'obbligo di restituzione dell'Acconto per il caso in cui non si potesse procedere, per qualsivoglia motivo o ragione, diverso dall'inadempimento del Concorrente, alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita. Le Parti si danno atto e convengono che le commissioni (le "Commissioni") connesse all'emissione ed al mantenimento della Garanzia saranno anticipate da ATAF, ma sostenute dalla Parte Acquirente sino alla concorrenza di Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) ed il relativo importo sarà versato dalla Parte Acquirente a favore di ATAF contestualmente alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita.

5. – Vincolo di destinazione al servizio di TPL ai sensi della legge regionale della Toscana 31.07.1998, n. 42

5.1 Il Complesso Immobiliare rientra nella categoria degli "impianti e altre dotazioni patrimoniali essenziali per l'effettuazione del servizio" di trasporto pubblico locale (di seguito, "TPL"), di cui all'articolo 16, comma 2, lettera c) della legge regionale della Toscana 31 luglio 1998, n. 42 ("Norme per il trasporto pubblico locale"), e, precisamente, nei beni utilizzati a "deposito", di cui all'articolo 16, comma 3, lettera c), della citata legge regionale. Il Complesso Immobiliare costituisce pertanto un bene strumentale al SPL ed è sottoposto conseguentemente ad un vincolo di destinazione al

SPL ed alla sua utilizzazione in funzione della gestione del servizio (di seguito, "Vincolo di Destinazione al TPL").

6. – Vincolo di destinazione al TPL ai sensi della normativa sull'erogazione di contributi pubblici

6.1 Per la realizzazione del Complesso Immobiliare ATAF ha beneficiato di un contributo pubblico del Ministero dell'Ambiente nell'ambito del P.T.T.A. 1994/1996, che è stato erogato dalla Provincia di Firenze, sulla base della deliberazione della Regione Toscana n. 216 del 7 marzo 1995, ai sensi della legge regionale della Toscana 28 febbraio 1984, n. 14 (di seguito, il "Contributo Pubblico").

6.2 Il Contributo Pubblico è finalizzato alla realizzazione di infrastrutture strumentali al TPL e, ai sensi dell'art. 27, comma 4, della citata legge regionale n. 14/1984, "i mezzi di trasporto, le infrastrutture, gli impianti fissi e quant'altro acquisito od ammodernato con i contributi di cui al presente articolo non possono essere alienati né mutati di destinazione, senza preventiva autorizzazione della Provincia che ha erogato i contributi".

6.3 Il punto 6) della deliberazione della Regione Toscana n. 216 del 7 marzo 1995 ha disposto la trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari del Vincolo di Destinazione al TPL Derivante dal Contributo Pubblico, di cui al citato art. 27, comma 4, della legge regionale della Toscana n. 14/1984.

6.4 La legge regionale della Toscana 31 luglio 1998, n. 42 ("Norme per il trasporto pubblico locale") ha confermato il Vincolo di Destinazione al TPL Derivante dal Contributo Pubblico all'articolo 20-bis ("I beni, sia mobili che immobili, strumentali alla effettuazione dei servizi di trasporto pubblico acquisiti o ammodernati con finanziamenti concessi ai sensi dell'art. 20 ["Art. 20: "Finanziamenti pubblici"]], sono gravati dal vincolo di destinazione al trasporto pubblico locale. Tali beni non possono

essere ceduti a terzi, né sottratti alla loro destinazione, se non alle condizioni di cui alla presente legge”.

6.5 La citata legge regionale della Toscana n.42/1998 ha poi confermato l’obbligo di trascrizione del Vincolo di Destinazione al TPL all’articolo 20-bis, comma 7 (“I finanziamenti di cui al presente articolo sono concessi a condizione che i beneficiari costituiscano sugli immobili acquisti un vincolo di destinazione al trasporto pubblico locale a favore del soggetto erogatore del beneficio, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei beneficiari”).

6.6 Il Vincolo di Destinazione al TPL discende pertanto anche dalla citata normativa in tema di erogazioni di contributi pubblici.

7. – Obbligo per la Parte Acquirente di rispetto del Vincolo di Destinazione al TPL e sua trascrizione nei registri immobiliari

7.1 In considerazione del Vincolo di Destinazione al TPL gravante sul Complesso Immobiliare:

- a) i Concorrenti dovranno dichiarare, in sede di presentazione della Proposta di Acquisto, di obbligarsi irrevocabilmente a rispettare il Vincolo di Destinazione al TPL (“Obbligo di Rispetto del Vincolo di Destinazione al TPL”).
- b) il Contratto di Compravendita sarà trascritto presso i registri immobiliari con l’annotamento del Vincolo di Destinazione al TPL (“Trascrizione del Vincolo di Destinazione al TPL”).

8. – Autorizzazione alla compravendita da parte della Città Metropolitana di Firenze

8.1 Costituisce condizione preliminare alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita il rilascio, da parte della Città Metropolitana di Firenze, subentrata alla Provincia di Firenze) dell’autorizzazione all’alienazione a favore dell’Aggiudicatario (di

seguito, "Autorizzazione all'Alienazione"), ai sensi dell'art. 27, comma 4, della legge regionale della Toscana n. 14/1984 ("i mezzi di trasporto, le infrastrutture, gli impianti fissi e quant'altro acquisito od ammodernato con i contributi di cui al presente articolo non possono essere alienati né mutati di destinazione, senza preventiva autorizzazione della Provincia che ha erogato i contributi"), confermata dalle disposizioni di cui all'articolo 20-bis della legge regionale della Toscana n. 42/1998, comma 5 ("L'ente competente può autorizzare la vendita o il mutamento di destinazione d'uso dei beni vincolati che non risultino più necessari alla prestazione del servizio") e comma 6 ("In caso di beni di proprietà degli enti locali, l'autorizzazione è rilasciata dall'ente erogatore del beneficio").

9. – Disciplina giuridica del Contributo Pubblico

9.1 Sarà onere di ATAF verificare con la Città Metropolitana di Firenze, subentrata alla Provincia di Firenze, l'applicabilità al caso di specie della disposizione contenuta nell'articolo 27 ("Criteri per la concessione dei contributi"), comma 4, della legge regionale della Toscana n. 14/1984, confermata dalla disposizione di cui all'art. 20-bis, comma 5, lettera a), della legge regionale della Toscana n. 42/1998, in merito all'eventuale "recupero di una percentuale sul prezzo di mercato, pari alla percentuale di finanziamento rispetto al prezzo di acquisto".

9.2 L'obbligo di restituzione dell'importo del Contributo Pubblico che potrà essere determinata dalla Città Metropolitana è a carico di ATAF e non andrà decurtato dal Prezzo.

10. - Contratto di Locazione

10.1 Il Complesso Immobiliare viene trasferito alle condizioni di diritto e di fatto in cui si trova e, pertanto, con il contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto in

data 28 aprile 2011 con la società OPI-TEC S.p.a., avente ad oggetto il Complesso Immobiliare, della durata di anni 6 più 6 (sei più sei) e con decorrenza dal 1° maggio 2011 (di seguito, il "Contratto di Locazione").

10.2 Alla società OPI-TEC S.p.a. è subentrata, quale Conduttore, in forza di atto di cessione di ramo d'azienda in data 31.07.2013 e a far data dal 1.08.2013, la società Cooperativa Autotrasporti Pratese Società Cooperativa (di seguito, "C.A.P.").

10.3 L'articolo 5 del Contratto di Locazione ("Durata e decorrenza del contratto") prevede, oltre alla durata della locazione fissata in anni 6 più 6 (sei più sei) a decorrere dal 1° maggio 2011, che "in caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo di 6 (sei) anni e così di seguito".

10.4 Pur non essendo ancora scaduto il primo periodo di locazione, la cui data di scadenza è stabilita al 30 aprile 2017, il Contratto di Locazione si è rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni, ed andrà quindi a scadere, in assenza di disdetta, il prossimo 30 aprile 2023, in considerazione del mancato invio di disdetta da parte di ATAF, così come previsto all'articolo 5 del Contratto di Locazione.

11. - Subentro del Gestore del TPL nel Contratto di Locazione

11.1 La Regione Toscana, con delibere di Giunta regionale n. 493 del 4.6.2012 e n. 612 del 10.7.2012 (modificate e integrato con successive delibere di Giunta regionale), ha approvato linee e indirizzi per la gara del TPL del lotto unico regionale, e, con Decreto Dirigenziale n. 5085 del 10.11.2014 (modificato e integrato con Decreto Dirigenziale n. 1858 del 29.4.2015) ha approvato i documenti della gara (di seguito, "Gara Regionale per la Gestione del TPL").

11.2 L'articolo 16, comma 5, della citata legge regionale dispone che "il bando di gara [per l'affidamento della gestione del TPL] prevede l'obbligo per l'aggiudicatario di acquisire i beni di cui al comma 2 lettera c)", cioè i "depositi", e che "il trasferimento avviene a titolo di proprietà o ad altro titolo, sulla base delle indicazioni del gestore uscente, espresse almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, su richiesta dell'ente competente". Sussiste pertanto l'obbligo per il soggetto che risulterà affidatario del servizio di TPL di acquisire la disponibilità del Complesso Immobiliare.

11.3 Ai sensi del combinato disposto dell'art. 16, comma 5, e dell'art. 30, comma 1, 6.5 della citata legge regionale, ATAF ha espresso alla Regione Toscana, con espressa dichiarazione allegata alla lettera prot. 0158 in data 17.01.2014, la volontà di mettere a disposizione il "Deposito di viale XI Agosto", cioè il Complesso Immobiliare oggetto della presente Procedura, "a titolo di locazione", e, cioè, alle condizioni contenute nel Contratto di Locazione.

11.4 Negli atti della gara indetta dalla Regione Toscana per l'affidamento del lotto unico regionale del TPL il Complesso Immobiliare è stato quindi compreso fra i beni per i quali è previsto che l'aggiudicatario della Gara Regione per la Gestione del TPL ne acquisisca la disponibilità mediante subentro nel contratto di locazione; conseguentemente il soggetto che si aggiudicherà la Gara Regionale per la Gestione del TPL subentrerà a C.A.P. quale conduttore nel Contratto di Locazione.

11.5 Le disposizioni del presente articolo presuppongono la validità ed efficacia della Gara Regionale per la Gestione del TPL. In ogni caso, in considerazione del Vincolo di Destinazione TPL, il Complesso Immobiliare dovrà essere messo nella disponibilità del gestore del TPL che sarà individuato, in base alla legge regionale della Toscana 31.07.1998, n. 42, o sue successive modifiche o integrazioni, dall'amministrazione pubblica competente all'affidamento del TPL (di seguito, "Subentro del Gestore del TPL nel Contratto di Locazione").

12. – Diritto di prelazione

12.1 Il Conduttore del Contratto di Locazione è titolare del diritto di prelazione all'acquisto del Complesso Immobiliare ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Diritto di Prelazione").

12.2 Costituisce pertanto condizione preliminare alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita il non esercizio da parte del Conduttore del Diritto di Prelazione

13. – Condizioni Preliminari alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita

13.1 Costituiscono condizioni preliminari alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita, (di seguito, "Condizioni Preliminari al Contratto di Compravendita"):

- a) il rilascio da parte della Città Metropolitana di Firenze dell'Autorizzazione all'Alienazione;
- b) il non esercizio da parte del Conduttore del Diritto di Prelazione;

13.2 In considerazione delle Condizioni preliminari, il cui avveramento è necessario per la sottoscrizione del Contratto di Compravendita ed il trasferimento della proprietà del Complesso Immobiliare alla Parte Acquirente, i Concorrenti dovranno dichiarare, in sede di presentazione della Proposta di Acquisto, di obbligarsi irrevocabilmente a mantenere la propria Proposta di Acquisto vincolante per un periodo di 120 giorni in modo da consentire ad ATAF di verificare l'avveramento delle Condizioni Preliminari.

14 – Garanzie della Parte Venditrice

14.1 Il Complesso Immobiliare viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, ben conosciuto ed accettato dalla Parte Acquirente, con ogni diritto inerente ed accessorio e con tutte le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive esistenti.

14.2 La Parte Venditrice garantisce la piena e legittima proprietà del Complesso Immobiliare e la sua libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, sanzioni per abusi edilizi, oneri e diritti reali o personali di terzi, ad eccezione di quanto precisato nel presente Avviso Pubblico e nei Documenti della Procedura, e, in particolare, del Vincolo di Destinazione al TPL, del Contratto di Locazione, delle formalità di natura edilizia, urbanistica e catastale in corso, meglio precisate nel presente Avviso Pubblico, nella Relazione Tecnica e nei Documenti della Procedura.

15. – Documenti della Procedura

15.1 I soggetti interessati a presentare la Proposta di Acquisto (di seguito, i “Soggetti Interessati”) hanno facoltà di visionare la documentazione relativa alla Procedura (di seguito, i “Documenti della Procedura”), facendone richiesta al Responsabile del Procedimento.

15.2 La presa in consegna dei Documenti della Procedura sarà consentito previa accettazione per sottoscrizione dell’accordo di riservatezza (di seguito, l’ “Accordo di Riservatezza”) e previo pagamento della somma di Euro 1.000,00 (Euro mille/00) a favore di ATAF.

16. – Sopralluogo

16.1 Il sopralluogo al Complesso Immobiliare (di seguito, il “Sopralluogo”) costituisce condizione necessaria per poter presentare la Proposta di Acquisto, a pena di inammissibilità della stessa.

16.2 Il Sopralluogo potrà essere effettuato soltanto dai Soggetti Interessati che hanno ritirato e preso in consegna i Documenti della Procedura.

16.3 Ai fini dell'effettuazione del Sopralluogo, i Soggetti Interessati devono inoltrare ad ATAF non oltre il giorno 27 novembre 2016 (termine ultimo per richiedere il Sopralluogo) apposita richiesta scritta indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, delle persone incaricate di effettuare il Sopralluogo.

16.4 Ciascun Soggetto Interessato può indicare al massimo tre persone. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da parte di più Soggetti Interessati; qualora ciò si verifici, la seconda indicazione non è presa in considerazione e di tale situazione è reso edotto il Soggetto Interessato.

16.5 Il Sopralluogo viene effettuato nei soli giorni stabiliti da ATAF. La data ed il luogo del Sopralluogo sono comunicati con almeno due giorni di anticipo da ATAF al Soggetto Interessato che ne ha fatto richiesta.

16.6 Il Sopralluogo può essere effettuato, per conto di ogni Soggetto Interessato, da parte dei seguenti soggetti:

- a) legale rappresentante (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità dell'interessato e di copia certificato CCIAA oppure con un'autodichiarazione sostitutiva relativa a tale stato, resa dall'interessato)
- b) direttore tecnico (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità dell'interessato e di copia certificato CCIAA oppure con un'autodichiarazione sostitutiva relativa a tale stato, resa dall'interessato);
- c) procuratore generale (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità del procuratore unitamente a copia di procura notarile oppure con un'autodichiarazione sostitutiva relativa a tale stato, resa dallo stesso procuratore);
- d) procuratore speciale (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità del procuratore unitamente a copia di procura notarile oppure con un'autodichiarazione sostitutiva relativa a tale stato, resa dallo stesso procuratore);

e) persona all'uopo delegata dal legale rappresentante del Concorrente (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità del delegato e consegna di delega in forma scritta effettuata dal legale rappresentante unitamente a copia di certificato CCIAA atta a provare la qualifica del delegante).

16.7 Per informazioni su tempi e modalità di svolgimento del Sopralluogo, si potrà contattare il Responsabile del Procedimento di ATAF in orario di ufficio.

16.8 Al rappresentante di ogni Soggetto Interessato verrà rilasciato apposito certificato attestante l'avvenuto sopralluogo; copia di detto certificato dovrà essere inserita dal Concorrente nella busta relativa alla Documentazione Amministrativa.

17. – Soggetti ammessi alla Procedura

17.1 Possono partecipare alla Procedura persone fisiche o persone giuridiche, singole o associate (cioè che presentano e sottoscrivono un'unica Proposta di Acquisto, dichiarando di voler costituire un'apposita persona giuridica dagli stessi soggetti partecipata che si renderà acquirente del Complesso Immobiliare), in possesso dei requisiti di partecipazione prescritti nel presente Avviso Pubblico.

18. – Requisiti di partecipazione di carattere generale

18.1 Non è ammessa la partecipazione alla Procedura di persone fisiche o giuridiche, e ATAF provvede a disporre la loro esclusione, nei seguenti casi (di seguito, i "Requisiti di Partecipazione di Carattere Generale"):

1) condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo,

nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;

c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;

f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione

o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso Pubblico, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

2) sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

3) se ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio

2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015.

La presente disposizione non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, purché il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande.

- 4) quando in relazione al Concorrente si verifichi una delle seguenti situazioni:
- a) ATAF possa dimostrare con qualunque mezzo adeguato la presenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi di cui all'articolo 30, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016;
 - b) l'operatore economico si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 110 D.Lgs. n. 50/2016;
 - c) ATAF dimostri con mezzi adeguati che l'operatore economico si è reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità. Tra questi rientrano: le significative carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto o di concessione che ne hanno causato la risoluzione anticipata, non contestata in giudizio, ovvero confermata all'esito di un giudizio, ovvero hanno dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni; il tentativo di influenzare indebitamente il processo decisionale della stazione appaltante o di ottenere informazioni riservate ai fini di proprio vantaggio; il fornire, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione ovvero l'omettere le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;

- d) la partecipazione dell'operatore economico determini una situazione di conflitto di interesse ai sensi dell'articolo 42, comma 2, D.Lgs. n. 50/2016 non diversamente risolvibile;
- e) una distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento degli operatori economici nella preparazione della Procedura non possa essere risolta con misure meno intrusive;
- f) l'operatore economico sia stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g) l'operatore economico iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione, per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione;
- h) l'operatore economico abbia violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55. L'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;
- i) l'operatore economico non presenti la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero autocertifichi la sussistenza del medesimo requisito;
- l) l'operatore economico che, pur essendo stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risulti aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La

circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'ANAC, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;

m) l'operatore economico si trovi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

18.2 ATAF può escludere il Concorrente in qualunque momento della Procedura, qualora risulti che lo stesso si trova, a causa di atti compiuti o omessi prima o nel corso della procedura, in una delle situazioni di cui ai precedenti numeri 1, 2, 3 e 4 del presente articolo.

18.3 Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui al numero 1, limitatamente alle ipotesi in cui la sentenza definitiva abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, o al numero 4, è ammesso a provare di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. Se ATAF ritiene che le misure di cui alla presente disposizione sono sufficienti, l'operatore economico non è escluso dalla Procedura; viceversa dell'esclusione viene data motivata comunicazione al Concorrente. Un operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di appalto non può avvalersi della possibilità prevista

dalla presente disposizione nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

18.4 Le cause di esclusione previste dal presente articolo non si applicano alle aziende o società sottoposte a sequestro o confisca ai sensi dell'articolo 12-sexies del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356 o degli articoli 20 e 24 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, ed affidate ad un custode o amministratore giudiziario o finanziario, limitatamente a quelle riferite al periodo precedente al predetto affidamento.

18.5 Ai sensi dell'articolo 80, comma 12, del D.Lgs. n. 50/2016, in caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione, ATAF ne dà segnalazione all'Autorità Anticorruzione.

19. – Requisiti di partecipazione economico finanziaria

19.1 Non è ammessa la partecipazione alla Procedura di persone fisiche o giuridiche, e ATAF provvede a disporre la loro esclusione, nel caso in cui non sia dimostrata la capacità economica e finanziaria all'acquisto del Complesso Immobiliare (di seguito, i "Requisiti di Partecipazione Economico Finanziaria"), mediante dichiarazione di almeno 1 (una) banca o intermediario finanziario di cui al d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (di seguito, la "Dichiarazione Attestante i Requisiti Economico Finanziari").

19.2 La Dichiarazione Attestante i Requisiti Economico Finanziari non è richiesta per i Concorrenti costituiti da banche o intermediari finanziari di cui al d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o da società di gestione collettiva del risparmio di cui al d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sottoposti alla vigilanza della Banca d'Italia.

20. – Concorrenti che intendono costituire un'apposita persona giuridica che si renderà acquirente del Complesso Immobiliare

20.1 Nel caso di partecipazione associata da parte di più soggetti, che presentano e sottoscrivono un'unica Proposta di Acquisto, dichiarando di voler costituire un'apposita persona giuridica dagli stessi soggetti partecipata che si renderà acquirente del Complesso Immobiliare, si precisa:

- a) che i Requisiti di Partecipazione di Carattere Generale devono essere posseduti da ciascun soggetto;
- b) che i Requisiti di Partecipazione Economico Finanziaria devono essere posseduti da almeno una delle persone fisiche o giuridiche che presentano e sottoscrivono l'unica Proposta di Acquisto.

21. – Modalità di presentazione della Proposta di Acquisto

21.1 I concorrenti dovranno far pervenire, a loro esclusivo rischio ed onere (e quindi, a loro scelta, mediante raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito o mediante recapito a mano), perentoriamente, e quindi a pena di esclusione dalla Procedura, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 2 dicembre 2016 presso la sede operativa di ATAF SpA – Via Pacinotti 1A, 50132 Firenze, un plico contenente la documentazione richiesta, redatta in lingua italiana, secondo quanto di seguito specificato. Detto plico deve essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno l'indicazione del mittente e la dizione "NON APRIRE – Contiene offerta per l'acquisto del Complesso Immobiliare di ATAF".

Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo di ATAF che osserva il seguente orario: dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 16:30 dal giorno di lunedì a quello di giovedì e dalle 9:00 alle 13:00 il giorno di venerdì.

21.2 Il plico dovrà contenere tutta la documentazione presentata dal Concorrente, inserita in 2 (due) buste distinte. Dette buste dovranno a loro volta essere chiuse e

sigillate con le stesse modalità del plico e riportare all'esterno

rispettivamente le seguenti "diciture":

Busta A: "Procedura per l'acquisto del Complesso Immobiliare di ATAF - Documentazione amministrativa";

Busta B: "Procedura per l'acquisto del Complesso Immobiliare di ATAF - Offerta economica".

21.3 Busta A: "Procedura per l'acquisto del Complesso Immobiliare di ATAF - Documentazione amministrativa".

Questa busta dovrà contenere:

a) Dichiarazione, ai sensi del DPR 445/2000 (ovvero, per i Concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza) resa e sottoscritta dal legale rappresentante del Concorrente e dagli altri soggetti tenuti rendere e sottoscrivere la dichiarazione ai sensi della disciplina contenuta nel presente Avviso Pubblico per la dimostrazione del possesso dei Requisiti di Partecipazione di Carattere Generale contenente tutte le informazioni e le dichiarazioni contenute in detti modelli.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica leggibile, ancorché non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore.

In caso di concorrenti che intendono costituire un'apposita persona giuridica, che si renderà acquirente del Complesso Immobiliare, la dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 dovrà essere resa e sottoscritta da tutte le persone fisiche o giuridiche.

b) In caso di persona giuridica, copia degli ultimi 3 bilanci approvati;

c) In caso di persona giuridica, visura storica camerale (ovvero, per i Concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza).

d) Dichiarazione Attestante i Requisiti Economico Finanziari da parte di almeno 1 (una) banca o intermediario finanziario di cui al d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

e) Proposta di acquisto del Complesso Immobiliare di ATAF al Prezzo contenuto nell'Offerta Economica, che dovrà essere indicato soltanto nella Busta B (di seguito, "Proposta di Acquisto"), con la espressa precisazione:

i) che la Proposta di Acquisto deve essere dichiarata vincolante e irrevocabile per la durata di 120 giorni a decorrere dal 2 dicembre 2016;

ii) che la Proposta di Acquisto è vincolante e irrevocabile per la durata di 120 giorni a decorrere dal 2 dicembre 2016 anche in caso di aggiudicazione ad altro Concorrente.

iii) che la Proposta di Acquisto è condizionata all'avveramento delle Condizioni Preliminari al Contratto di Compravendita;

iv) che il Concorrente si obbliga a corrispondere l'Acconto che fosse eventualmente richiesto da ATAF nei termini e secondo le modalità previste nel presente Avviso Pubblico;

v) che il Concorrente si obbliga alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita del Complesso Immobiliare al Prezzo contenuto nella propria Offerta;

vi) che il Concorrente si obbliga irrevocabilmente a rispettare il Vincolo di Destinazione al TPL;

vii) che il Concorrente è consapevole che il Contratto di Compravendita sarà trascritto presso i registri immobiliari con l'annotamento del Vincolo di Destinazione al TPL.

f) Cauzione per un importo del 25% del Prezzo a Base della Procedura a garanzia della sottoscrizione del Contratto di Compravendita e del pagamento del Prezzo offerto (di seguito, la "Cauzione"). Tale cauzione potrà essere prestata anche mediante

fideiussione bancaria o polizza assicurativa; detta fideiussione o polizza assicurativa dovrà:

- i) essere prestata solo da Istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/93, da imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- ii) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- iii) prevedere espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del c.c.;
- iv) prevedere l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del committente;
- v) avere validità per almeno 150 (centocinquanta) giorni dalla data di presentazione della Proposta di Acquisto.

La Cauzione è svincolata soltanto dopo la sottoscrizione del Contratto di Compravendita e la verifica del buon fine del pagamento del Prezzo; anche la cauzione dei Concorrenti che seguono in graduatoria l'aggiudicatario originario sarà svincolata soltanto dopo la sottoscrizione del Contratto di Compravendita e la verifica del buon fine del pagamento del Prezzo.

La Cauzione sarà incamerata da ATAF:

- (i) in caso di inadempimento alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita;
- (ii) in caso di inadempimento nella prestazione delle attività richieste dal presente Avviso Pubblico successive all'aggiudicazione provvisoria e necessarie ai fini della sottoscrizione del Contratto di Finanziamento;

(iii) in caso di verifica con esito negativo del buon fine del pagamento del Prezzo.

21.4 Busta B: "Procedura per l'acquisto del Complesso Immobiliare di ATAF – Offerta Economica".

Questa busta dovrà contenere l'offerta economica ("Offerta Economica") contenente il Prezzo offerto per l'acquisto del Complesso Immobiliare.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto la Prezzo a Base della Procedura; il Prezzo offerto, al pari del Prezzo a Base di Procedura, sono considerati al netto di eventuali imposte e tributi, che faranno carico, al pari delle spese anche notarili relative al Contratto di Compravendita, alla Parte Acquirente.

22. – Procedura di gara

22.1 L'apertura dei plichi e delle buste pervenute è fissato per il giorno 2 dicembre 2016 alle ore 14,00 presso la sede operativa di ATAF SpA – Via Pacinotti n. 1/A, Firenze.

22.2 Una Commissione, appositamente nominata successivamente al ricevimento delle buste, procederà in seduta pubblica ai seguenti adempimenti:

- a) verifica della correttezza formale e il confezionamento dei plichi;
- b) apertura dei plichi al fine di verificare la correttezza formale e il confezionamento delle buste interne contenenti la Busta A - "Documentazione amministrativa" e la Busta B- "Offerta economica";
- c) apertura della Busta A "Documentazione Amministrativa" di ogni Concorrente al fine di verificare la correttezza formale della documentazione;
- d) apertura della Busta B "Offerta economica" dei Concorrenti rispetto ai quali è stata verificata la correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A.

22.3 All'esito di tali verifiche, la Commissione individua l'aggiudicatario provvisorio della Procedura (di seguito, "Aggiudicatario Provvisorio") sulla base del Criterio di

Aggiudicazione del Prezzo Più Alto (di seguito, "Aggiudicazione Provvisoria"), e redige una graduatoria provvisoria.

22.4 Laddove nel corso della seduta pubblica si rendessero necessari degli approfondimenti sulla documentazione prodotta, è facoltà della Commissione interrompere la seduta pubblica per il tempo strettamente necessario a risolvere le criticità emerse oppure disporre la prosecuzione delle stessa in altra data, che potrà essere oggetto anche di successiva comunicazioni ai concorrenti.

23. – Aggiudicazione

23.1 L'Aggiudicazione Provvisoria diventa definitiva (di seguito, "Aggiudicazione Definitiva") dopo l'approvazione degli atti della Procedura da parte del competente organo della Società; conseguentemente l'Aggiudicatario Provvisorio diventa aggiudicatario definitivo (di seguito, "Aggiudicatario").

24. – Verifiche e adempimenti successivi all'Aggiudicazione Provvisoria

24.1 Successivamente all'Aggiudicazione Definitiva, il Responsabile del Procedimento provvederà ad effettuare le seguenti verifiche e adempimenti (di seguito, "Verifiche Successive all'Aggiudicazione Provvisoria"):

- a) la verifica nei confronti dell'Aggiudicatario Provvisorio della sussistenza dei Requisiti di Partecipazione di Carattere Generale;
- b) la verifica nei confronti dell'Aggiudicatario Provvisorio della insussistenza di condizioni ostative alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita discendenti dalla disciplina in tema di antiriciclaggio, di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 ("Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di

finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE

che ne reca misure di esecuzione”);

c) la verifica nei confronti dell'Aggiudicatario Provvisorio della insussistenza di condizioni ostative alla sottoscrizione del Contratto di Compravendita discendenti dalla disciplina in tema di antimafia, di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (“Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136”).

d) gli adempimenti necessari relativi alle Condizioni Preliminari alla Sottoscrizione del Contratto di Compravendita;

24.2 L'Aggiudicatario Provvisorio è obbligato a porre in essere tutti gli adempimenti richiesti da ATAF, nella forma e nella sostanza pretesi da ATAF medesima, necessari per le verifiche di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

24.3 L'inadempimento da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio rispetto alle richieste di ATAF di porre in essere tutti gli adempimenti richiesti, nella forma e nella sostanza pretesi da ATAF medesima, necessari per le verifiche di cui alle precedenti lettere a), b) e c), nonché l'esito negativo delle suddette verifiche costituisce inadempimento contrattuale da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio e legittima ATAF ad incamerare la Cauzione.

25 . – Sottoscrizione Contratto di Compravendita

25.1 Il Responsabile del Procedimento, dopo avere accertato che le Verifiche Successive all'Aggiudicazione Provvisoria hanno avuto esito positivo, e successivamente all'Aggiudicazione Definitiva, comunica all'Aggiudicatario l'esito delle predette Verifiche e la data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita, unitamente al testo del contratto predisposto dal notaio rogante.

26. – Aggiudicazione a favore dei Concorrenti successivi in graduatoria

26.1 In caso di:

- i) inadempimento da parte dell'Aggiudicatario Provvisorio rispetto alle richieste di ATAF di porre in essere tutti gli adempimenti richiesti, nella forma e nella sostanza pretesi da ATAF medesima, necessari per le Verifiche Successive all'Aggiudicazione di cui alle lettere a), b) e c);
- ii) esito negativo delle Verifiche Successive all'Aggiudicazione Provvisoria di cui alle lettere a), b) e c);
- iii) successiva verifica o insorgenza di una causa di esclusione dalla Procedura;
- iv) inadempimento dell'Aggiudicatario all'obbligo di sottoscrivere il Contratto di Compravendita;
- v) inadempimento dell'Aggiudicatario all'obbligo di pagare il Prezzo;

ferme restando le azioni che ATAF potrà esperire nei confronti dell'Aggiudicatario Provvisorio per gli inadempimenti posti in essere, ivi compreso l'incameramento della Cauzione, è facoltà di ATAF procedere all'aggiudicazione a favore dei Concorrenti che seguono nella graduatoria predisposta dalla Commissione.

26.2 Gli organi competenti di ATAF e il Responsabile della Procedura potranno pertanto procedere alle attività sopra esposte con riferimento al secondo in graduatoria, e, via via, nei confronti dei Concorrenti che seguono nella graduatoria predisposta dalla Commissione.

27. – Disposizioni varie

27.1 ATAF si riserva di dare impulso alla Procedura anche in presenza di una sola offerta.

27.2 Resta inteso che il presente Avviso Pubblico non vincola ATAF, la quale, per ragioni di pubblico interesse o legate al mutamento dei propri obiettivi o di diverse valutazioni insindacabili da parte dei propri organi sociali, si riserva di annullare o revocare la presente Procedura in ogni momento, dar corso o meno alle operazioni della Procedura, senza che i Concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo o ragione per il fatto di avere partecipato alla Procedura e presentato la Proposta di Acquisto e la documentazione ad essa allegata, compresa la Cauzione.

28. – Spese della Procedura e del Contratto di Compravendita

28.1 Tutte le spese e gli oneri sostenuti o da sostenersi da parte di ATAF per la predisposizione degli atti della Procedura, inclusi gli studi preparatori e prodromici alla stessa, sono a carico della Parte Acquirente, alla quale ATAF rimetterà il relativo documento contabile, per l'importo di Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

28.2 Sono inoltre a carico della parte Acquirente le spese, comprese quelle notarili, le imposte e i tributi connessi alla sottoscrizione, per atto pubblico, del Contratto di Compravendita.

29. – Responsabile del Procedimento

29.1 Il Responsabile del Procedimento ("Responsabile del Procedimento") è avv. Martina Vigoriti - tel. 00390555650667 indirizzo e-mail: protocollo@pec.ataf.net a cui potranno essere inviate tutte le richieste in merito alla Procedura.

30. – Chiarimenti e comunicazioni

30.1 Eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere inoltrate al Responsabile del Procedimento fino alla data del 27 novembre 2016.

30.2 Si precisa inoltre che tutte le informazioni riguardanti eventuali chiarimenti chiesti dai Concorrenti e le convocazioni per le sedute pubbliche della Commissione, saranno pubblicate sul "profilo di committente" (sito www.atafspa.it). Il contenuto delle stesse avrà valore di notifica agli effetti di legge.

30.3 Il Concorrente autorizza ATAF a notificare ogni comunicazione anche via pec (posta certificata) all'indirizzo che il Concorrente dovrà comunicare in ogni sua istanza o richiesta al Responsabile del Procedimento.

31. – Pubblicazione

31.1 Il presente Avviso Pubblico viene pubblicato, integralmente o per estratto:

- a) sul profilo di ATAF;
- b) sul sito del Comune di Firenze;
- c) sulla G.U.R.I. – serie speciale relativa ai contratti pubblici;
- d) per estratto, su almeno due dei principali quotidiani a diffusione nazionale e su almeno due a maggiore diffusione locale.

Firenze, 31 ottobre 2016

La Responsabile del Procedimento

Avv. Martina Vigoriti

