PROVINCIA DI AREZZO

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PROCEDURA DI ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI AREZZO

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 27 del 27 settembre 2024, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027, che, nella Parte Seconda della Sezione Operativa, contiene il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, e della Determinazione Dirigenziale n. 1058 del 9 giugno 2025.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO

IN QUALITÀ DI RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RENDE NOTO

che **il GIORNO 7 OTTOBRE 2025, alle ore 10:00,** presso la sede della Provincia di Arezzo, posta in Arezzo, Piazza della Libertà, n. 3, avrà luogo **ASTA PUBBLICA**, ad offerta minima in aumento con rialzo libero e con aggiudicazione definitiva ad unico incanto, per la vendita al miglior offerente degli immobili, meglio descritti negli Allegati nn. 1) - 2) – 3) – 4) – 5) – 6) - 7), ed indicati qui di seguito:

A) Ufficio, già sede del Servizio Turismo della Provincia, Categoria B/4, posto al secondo piano di un fabbricato ubicato nel Centro Storico di Arezzo, per complessivi mq. catastali totali 327, sito in Arezzo, Piazza Risorgimento 116, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 174, Particella n. 180, sub. 15 **(Cespite n. 39222) - Prezzo a base d'asta: € 480.000,00= (Euro quattrocentoottantamila/00). Tale bene risulta oggetto di Contratto di Locazione che prevede diritto di prelazione da parte dell'attuale Conduttore.**

B) Annesso, già Deposito attrezzi, Categoria C/2, posto su un piano fuori terra, di mq 30 circa lordi, in muratura, con tettoia di mq 17 circa, e resede esterno recintato di mq 163 circa (mq 210 catastali totali – mq 47 di sedime), sito in Anghiari (AR), S.P. n. 43 della Libbia - Km 27 + 517, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 58, Particella n. 71 **(Cespite n. 39254**) - **Prezzo a base d'asta: € 18.786,60= (Euro diciottomilasettecentoottantatasei/60).**

C) Annesso, già Deposito attrezzi, Categoria C/2, posto su un piano fuori terra, di mq catastali totali 27, e resede esterno esclusivo di mq 85 circa, sito in Pratovecchio Stia (AR), S.P. n. 72 di Lonnano - Km 12 + 845, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 13, Particella n. 37 ed al C.T. del detto Comune al Foglio n. 13, Particella n. 42 **(Cespite n. 39328) - Prezzo a base d'asta: € 11.783,60= (Euro undicimilasettecentoottantre/60).**

D) Appartamento, già destinato a Casello Idraulico, Categoria A/3, posto al primo piano di un fabbricato ubicato nel Centro Storico di Montevarchi, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli, oltre ad un ripostiglio e vano tecnico al piano ammezzato con accesso indipendente dal pianerottolo condominiale, oltre alle aree condominiali comuni, per complessivi mq catastali totali 203, sito in Montevarchi (AR), Via Roma, 111, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 11, Particella n. 327, sub. 22 **(Cespite n. 39834) - Prezzo a base d'asta: € 206.057,00= (Euro duecentoseimilacinquasette/00).**

E) Immobile ex Ospedale di Santa Maria della Misericordia, ubicato nel Centro Storico di Cortona (AR), con entrate principali in Via Giuseppe Maffei, ed entrate secondarie in Via dell'Amorino e Via Passerini. Composto da n. 3 piani sopra strada e n. 3 piani sotto strada (rispetto a Via Giuseppe Maffei). Mq catastali totali 5.773,00. Il tutto è rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 361, Particella n. 333, Sub. 4

(Cespite n. 40373) - Prezzo a base d'asta: € 1.800.000,00= (Euro unmilioneottocentomila/00).

F) Fabbricato, già Casa Cantoniera ANAS, sito in Chiusi della Verna (AR), lungo la S.P. n. 208 della Verna - Km. 24+850, posto su un piano fuori terra di mq 145 circa lordi ed un piano seminterrato di mq 100 circa lordi, comprensivo di resede esclusivo di mq. 635 circa (mq 780 catastali – mq 145 di sedime), ed identificato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 72, Particella n. 150 **(Cespite n. 40618**) – **Prezzo a base d'asta: € 102.007,50= (Euro centoduemilasette/50).**

G) Fabbricato, già Ricovero Automezzi - Categoria C/2 - posto su un piano fuori terra di mq. 76 circa lordi ed un piano seminterrato di mq. 76 circa lordi, comprensivo di resede esclusivo di mq 237 circa (mq 313 catastali totali – mq 76 di sedime del fabbricato), sito in Sestino (AR), S.P. n. 49 Sestinese - Km. 17 + 400 Via Marche, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 59, Particella n. 557 **(Cespite n. 50006**) – **Prezzo a base d'asta**: **39.420,00= (Euro trentanovemilaquattrocentoventi/00)**.

La vendita degli immobili avviene "a corpo e non a misura", con espressa esclusione di ogni diritto di rettifica in relazione alle risultanze reali, misurazione e/o stima della superficie indicata nella documentazione a corredo del bene, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, ragioni ed azioni e diritti di qualsiasi sorta, comprese eventuali prelazioni e/o vincoli, esistenti o imposti dalle leggi vigenti e liberi da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, liti e/o pendenze, senza alcun obbligo per l'Ente di opere di miglioria e/o manutenzione e/o sgombero e smaltimento di qualsiasi genere di materiale o altro per qualsiasi ragione presente in loco.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno o più immobili oggetto del presente Avviso d'Asta dovrà:

- presentare **una Proposta di Acquisto corredata da una marca da bollo da € 16,00=,** redatta utilizzando il modello Allegato n. 8), quale parte integrante e sostanziale al presente Avviso (Proposta di Acquisto). Colui il quale fosse interessato all'acquisto di più immobili dovrà presentare una Proposta di Acquisto per ciascun Cespite (non sono ammesse proposte cumulative), ognuna delle quali dovrà essere corredata da apposita marca da bollo dell'importo di cui sopra;

- effettuare - a **PENA DI ESCLUSIONE -** un **Deposito Cauzionale** di importo pari al 10% del prezzo a base di asta, mediante bonifico sul Conto di Tesoreria della Provincia di Arezzo Banca Intesa Sanpaolo – IBAN: **IT35F0306914103100000046045**. Colui il quale fosse interessato all'acquisto di più immobili dovrà effettuare tanti Depositi Cauzionali, ciascuno pari al 10% del prezzo a base di asta, quanti sono i Cespiti che intende acquistare.

La Provincia di Arezzo provvederà a restituire la somma versata a titolo di Deposito Cauzionale a coloro che non siano risultati aggiudicatari o che siano stati esclusi dall'Asta, mediante bonifico sul conto da essi indicato, o, in alternativa, tramite assegno circolare non trasferibile, entro venti giorni dall'aggiudicazione o dall'esclusione.

Per l'Aggiudicatario la Cauzione equivarrà a pagamento di acconto sul prezzo di acquisto.

La Proposta di Acquisto dovrà indicare, a PENA di ESCLUSIONE, il prezzo offerto, che, comunque, dovrà essere superiore all'importo posto a base d'asta indicato per ciascun Cespite, nonché, sempre a PENA di ESCLUSIONE, dovrà riportare:

A) L'INDICAZIONE DELL'IMMOBILE PER IL QUALE SI INTENDE PRESENTARE OFFERTA:

A) Ufficio, già sede del Servizio Turismo della Provincia, Categoria B/4, posto al secondo piano di un fabbricato ubicato nel Centro Storico di Arezzo, per complessivi mq. catastali totali 327, sito in Arezzo, Piazza Risorgimento 116, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 174, Particella n. 180, sub. 15 **(Cespite n. 39222) - Prezzo a base d'asta: € 480.000,00= (Euro quattrocentoottantamila/00).**

B) Annesso, già Deposito attrezzi, Categoria C/2, posto su un piano fuori terra, di mq 30 circa lordi, in muratura, con tettoia di mq 17 circa, e resede esterno recintato di mq 163 circa (mq 210 catastali totali – mq 47 di sedime), sito in Anghiari (AR), S.P. n. 43 della Libbia - Km 27 + 517, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 58, Particella n. 71 **(Cespite n. 39254**) - **Prezzo a base d'asta: € 18.786,60= (Euro diciottomilasettecentoottantatasei/60).**

C) Annesso, già Deposito attrezzi, Categoria C/2, posto su un piano fuori terra, di mq catastali totali 27, e resede esterno esclusivo di mq 85 circa, sito in Pratovecchio Stia (AR), S.P. n. 72 di Lonnano - Km 12 + 845, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 13, Particella n. 37 ed al C.T. del detto Comune al Foglio n. 13, Particella n. 42 **(Cespite n. 39328) - Prezzo a base d'asta: € 11.783,60= (Euro undicimilasettecentoottantre/60).**

D) Appartamento, già destinato a Casello Idraulico, Categoria A/3, posto al primo piano di un fabbricato ubicato nel Centro Storico di Montevarchi, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli, oltre ad un ripostiglio e vano tecnico al piano ammezzato con accesso indipendente dal pianerottolo condominiale, oltre alle aree condominiali comuni, per complessivi mq catastali totali 203, sito in Montevarchi (AR), Via Roma, 111, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 11, Particella n. 327, sub. 22 **(Cespite n. 39834) - Prezzo a base d'asta: € 206.057,00= (Euro duecentoseimilacinquasette/00).**

E) Immobile ex Ospedale di Santa Maria della Misericordia, ubicato nel Centro Storico di Cortona (AR), con entrate principali in Via Giuseppe Maffei, ed entrate secondarie in Via dell'Amorino e Via Passerini. Composto da n. 3 piani sopra strada e n. 3 piani sotto strada (rispetto a Via Giuseppe Maffei). Mq catastali totali 5.773,00. Il tutto è rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 361, Particella n. 333, Sub. 4 **(Cespite n. 40373)** - **Prezzo a base d'asta: € 1.800.000,00= (Euro unmilioneottocentomila/00).**

F) Fabbricato, già Casa Cantoniera ANAS, sito in Chiusi della Verna (AR), lungo la S.P. n. 208 della Verna - Km. 24+850, posto su un piano fuori terra di mq 145 circa lordi ed un piano seminterrato di mq 100 circa lordi, comprensivo di resede esclusivo di mq. 635 circa (mq 780 catastali – mq 145 di sedime), ed identificato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 72, Particella n. 150 **(Cespite n. 40618**) – **Prezzo a base d'asta: € 102.007,50= (Euro centoduemilasette/50).**

G) Fabbricato, già Ricovero Automezzi - Categoria C/2 - posto su un piano fuori terra di mq. 76 circa lordi ed un piano seminterrato di mq. 76 circa lordi, comprensivo di resede esclusivo di mq 237 circa (mq 313 catastali totali – mq 76 di sedime del fabbricato), sito in Sestino (AR), S.P. n. 49 Sestinese - Km. 17 + 400 Via Marche, e rappresentato al C.F. del detto Comune al Foglio n. 59, Particella n. 557 **(Cespite n. 50006**) – **Prezzo a base d'asta**: **39.420,00= (Euro trentanovemilaquattrocentoventi/00)**.

B) TUTTE LE DICHIARAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO n. 8) AL PRESENTE AVVISO.

La Proposta di Acquisto, <u>completa in ogni sua parte, dovrà, a PENA di ESCLUSIONE, essere firmata dal Dichiarante e corredata da copia di un Documento di Identità in corso di validità dello stesso</u>.

In caso di partecipazione all'Asta di persone giuridiche, la Proposta dovrà essere firmata**, <u>a PENA di ESCLUSIONE</u>,** dal Legale Rappresentante con firma disgiunta, o da tutti i Legali Rappresentanti in caso di firma congiunta, e corredata **<u>da copia del/i Documento/i di Identità in corso di validità del/i dichiarante/i</u>.**

È ammessa la partecipazione di più soggetti tra loro raggruppati. In questo caso, la Proposta dovrà essere firmata congiuntamente da tutti i partecipanti, e presentata, a **<u>PENA di ESCLUSIONE</u>,** nei modi di cui sopra. Dovrà, altresì, essere indicata la percentuale di proprietà dell'immobile che ogni soggetto intende acquisire. In mancanza di una espressa indicazione in tal senso, la Proposta

dovrà intendersi effettuata per un acquisto in pari percentuale.

E' ammessa la presentazione di Proposte di Acquisto per persona da nominare ("*riserva di nomina del contraente*", di cui all'art. 1401 e segg. del Codice Civile), come pure sono ammesse Proposte di Acquisto per procura. Le procure devono essere speciali, conferite con atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio) e debbono essere unite, in originale o copia autentica, alla Proposta di Acquisto. Chi intenda acquistare più Cespiti tra quelli oggetto del presente Avviso mediante presentazione di apposite Proposte di Acquisto per procura dovrà curarsi di ottenere tante procure quante sono le Proposte che intende presentare. Si precisa che il contratto per persona da nominare si perfeziona in tutti i suoi elementi prima della dichiarazione di nomina dell'*eligendo*, la quale ha solo l'effetto di far acquistare *ex tunc* (effetto retroattivo) all'eletto la qualifica di soggetto negoziale (*ex* art. 1404 del Codice Civile), nonché tutti i relativi diritti ed obbligazioni, con la conseguenza che non è richiesto che la persona nominata riceva l'assenso dell'altro contraente non trattandosi di cessione di contratto, avendo accettato la clausola di riserva di nomina di un terzo ha dato preventivamente il suo consenso. Ne consegue che, in mancanza di nomina o questa dovesse risultare invalida, il contratto ha effetto tra le parti originarie in quanto il contraente ha comunque dichiarato di stipulare "*per sé*" (*ex* art. 1405 del Codice Civile).

La Proposta di Acquisto, unitamente alla ricevuta del bonifico attestante il Deposito Cauzionale di cui sopra, dovrà essere inserita in **Busta chiusa, sigillata e controfirmata nei lembi di chiusura, recante sul frontespizio una tra le seguenti diciture (in caso di più Proposte, relative a immobili diversi, ciascuna di esse dovrà essere inserita in una Busta distinta):**

A. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39222.**
B. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39254.**
C. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39328.**
D. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39834.**
E. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 40373.**
F. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 40618.**
G. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale – Cespite n. 50006.**

La suddetta Busta **dovrà pervenire alla Provincia di Arezzo, Piazza della Libertà, n. 3 - 52100 Arezzo, a mezzo raccomandata A.R., Agenzia di Recapito, o mediante consegna diretta a mano, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 6 OTTOBRE 2025, a PENA di ESCLUSIONE dall'Asta medesima.**

Resta inteso che il recapito del plico resterà ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione entro il termine sopra indicato.

Non saranno ritenute valide, e comporteranno, di conseguenza, l'esclusione del mittente dall'Asta, le seguenti proposte di acquisto:

- condizionate, o espresse in modo indeterminato;
- contenenti l'indicazione di un prezzo pari o inferiore a quello stabilito come base d'asta;
- non corredate da ricevuta di avvenuto bonifico, quale Deposito Cauzionale infruttifero, che rappresenta l'unica modalità ammessa per la costituzione di tale deposito;
- mancanti degli ulteriori requisiti e/o dichiarazioni indicati nel presente Avviso a pena di esclusione.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

DEPOSITO CAUZIONALE E PREZZO

L'Asta si svolgerà in data 7 OTTOBRE 2025, a partire dalle ore 10:00, presso la sede della Provincia di Arezzo, posta in Arezzo - Piazza Libertà, n. 3 – (Sala dei Grandi aperta al pubblico). La seduta sarà pubblica. Chi non volesse/potesse presenziare potrà comunque partecipare da remoto tramite collegamento realizzato a mezzo della Piattaforma Zoom. Sarà cura dell'Amministrazione provvedere all'attivazione di apposita stanza virtuale, le cui credenziali di accesso saranno reperibili sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "Profilo del Committente", alla pagina relativa all'Asta in oggetto. La Video Conferenza sarà registrata.

In tale seduta si procederà all'apertura delle Buste contenenti le Proposte di Acquisto ed all'ammissione in gara dei concorrenti. Saranno esclusi i concorrenti che non abbiano adempiuto a quanto sopra richiesto.

L'aggiudicazione sarà definitiva al primo incanto a favore del migliore offerente, anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente, purché il prezzo offerto sia in aumento rispetto a quello fissato come base d'asta, e, quindi, superiore ad € 480.000,00 per il Cespite n. 39222 (rialzo minimo € 5.000,00), ad € 18.786,60,00 per il Cespite n. 39254, ad € 11.783,60 per il Cespite n. 39328, ad € 206.057,00 per il Cespite n. 39834 (rialzo minimo € 5.000,00), ad € 1.800.000,00 per il Cespite n. 40373 (rialzo minimo € 20.000,00), ad € 102.007,50 per il Cespite n. 40618, e ad € 39.420,00 per il Cespite n. 50006.

Qualora si verificasse il caso di più offerte di pari importo, rientranti nella migliore offerta, verrà effettuata una nuova gara limitata ai concorrenti risultati potenziali aggiudicatari, i quali saranno invitati dal Responsabile del procedimento a presentare una nuova offerta a rialzo libero, rispetto a quella già presentata.

L'invito sarà effettuato verbalmente in sede di Asta Pubblica, prima di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito sarà inviato per iscritto (con PEC, se posseduta dal concorrente, o, in caso contrario, con telegramma).

Il termine massimo per presentare la nuova offerta sarà di sette giorni decorrenti, dalla data dell'Asta Pubblica, se l'invito è verbale, o se, l'invito è scritto, dalla data di ricezione dello stesso.

Ove nessuno di coloro che fecero offerte eguali intenda migliorare la propria offerta, ai sensi dell'art. 77, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, sarà la sorte a decidere chi debba essere l'Aggiudicatario.

La Provincia di Arezzo procederà all'approvazione della vendita in favore dell'Aggiudicatario dell'Asta, previa verifica dei requisiti autocertificati dallo stesso ai fini della partecipazione all'Asta medesima. L'accertamento del mancato possesso di tali requisiti comporterà la revoca dell'aggiudicazione, l'incameramento del Deposito Cauzionale, nonché la denuncia alla competente Procura della Repubblica per i reati di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

La Provincia di Arezzo comunicherà all'aggiudicatario l'approvazione della vendita entro 35 giorni dall'espletamento della gara mediante PEC, o lettera raccomandata A.R., o telegramma, o altro mezzo ritenuto idoneo. Entro i successivi 90 giorni dovrà essere redatto l'atto notarile di acquisto. Restano fatti salvi eventuali diritti di prelazione.

Le spese contrattuali saranno interamente a carico della parte acquirente.

Non si procederà alla restituzione del Deposito Cauzionale nei confronti dell'Aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non si attivi per pervenire alla stipula del contratto di compravendita nei termini stabiliti dal presente Avviso, o non intenda stipulare il contratto nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente non verrà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione, in mancanza di cause indipendenti dalla sua volontà; parimenti, non verrà restituito, qualora si accerti la mancanza, in capo dell'Aggiudicatario di uno o più requisiti autocertificati con la Proposta di Acquisto.

Nei casi in cui l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto di compravendita o, qualora il miglior offerente (nel caso non sia stata ancora approvata la vendita) volesse rinunciare all'aggiudicazione, o fosse disposta la revoca dell'aggiudicazione per mancato possesso dei requisiti autocertificati, la Provincia si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta utile, con ciò intendendo un'offerta comunque superiore al prezzo posto a base d'asta per come determinato in relazione a ciascun Cespite, o, in alternativa, di indire una nuova gara.

L'Aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto in sede di Asta. La detta somma, al netto di quanto già corrisposto a titolo di acconto, se non restituito (*alias*, Deposito Cauzionale infruttifero), dovrà essere versata al momento della stipula del rogito notarile.

La vendita è da intendersi a corpo e non a misura, ed inoltre, non essendo effettuata nell'esercizio di un'impresa, non è soggetta ad IVA.

L'indizione e l'esperimento dell'Asta non vincolano ad alcun titolo la Provincia di Arezzo, alla quale rimane sempre riservata la facoltà, in ogni momento, di non procedere alla vendita.

Nel caso in cui la vendita non risultasse possibile per il verificarsi di qualsiasi circostanza ostativa, indipendente dalla volontà dell'Aggiudicatario, si provvederà a restituire allo stesso la somma versata a titolo di Deposito Cauzionale. Nulla potrà essere preteso dallo stesso a titolo di interessi, risarcimento o indennizzo, per la mancata vendita.

RICHIESTA INFORMAZIONI E SOPRALUOGHI

Il presente Avviso di Asta ed il materiale tecnico e/o fotografico relativo agli immobili oggetto di Asta viene pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet della Provincia di Arezzo, Sezione Bandi e Gare, al seguente indirizzo www.provincia.arezzo.it, e potrà essere consultato presso l'Ufficio Patrimonio della Provincia di Arezzo, ubicato in Arezzo, Via Spallanzani, n. 23 – Arezzo Fiere e Congressi.

Per eventuali sopraluoghi presso gli immobili e/o informazioni di tipo tecnico gli interessati possono rivolgersi al Servizio Patrimonio della Provincia di Arezzo, ai numeri:

- 0575/392508 – 3204343995 – Geom. Grazia Scatragli – e-mail: grazia.scatragli@provincia.arezzo.it
- 0575/392507 – 3204338865 – Geom. Maurizio Giuntini – e-mail: maurizio.giuntini@provincia.arezzo.it

Responsabile del Procedimento: Dott. Patrizio Lucci.

Arezzo, 7 luglio 2025

Il Dirigente del Settore Amministrativo
Dott. Patrizio Lucci

Firmato digitalmente da Patrizio Lucci
Data: 07/07/2025 12:17:21 CEST

Allegato n. 1)

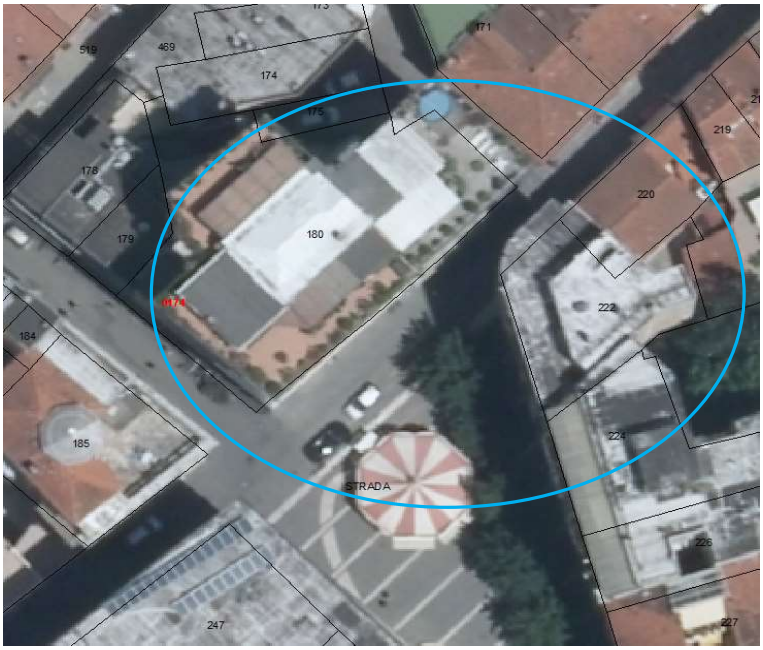
Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 39222

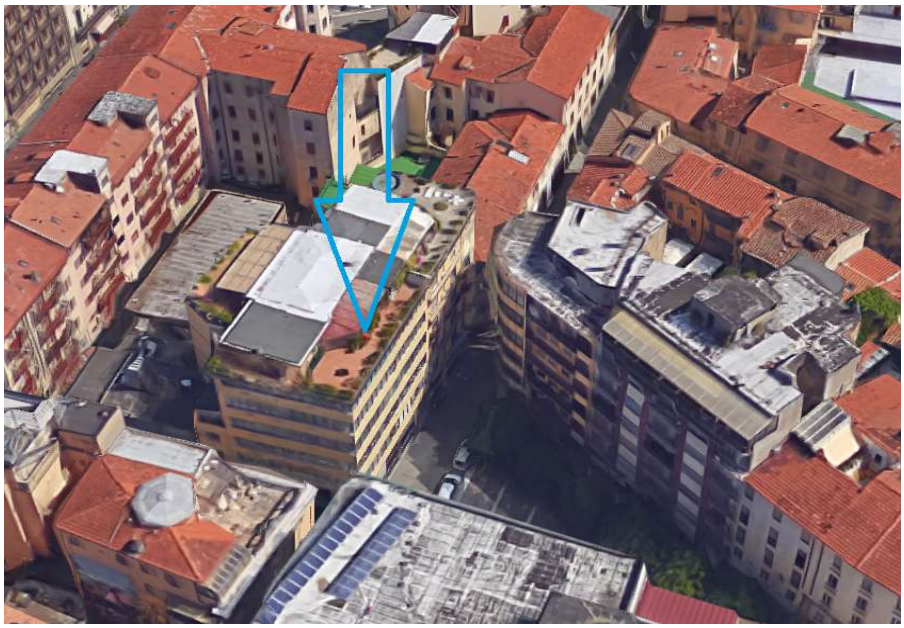
CESPITE N.ro:	**39222**
IMMOBILE DESTINAZIONE:	**UFFICIO (ex Servizio Turismo e APT) posto al piano 2° con ascensore.**
COMUNE UBICAZIONE:	**AREZZO**
INDIRIZZO:	**Piazza Risorgimento 116**
Coordinate GPS	**43.462062, 11.877722**
Descrizione:	**UNITA' IMMOBILIARE destinata ad ufficio posta al piano 2° di una palazzina ubicata in piazza Risorgimento 116, già Via Madonna del Prato, di mq. 320 lordi circa. Lo stabile è dotato di n. 2 ascensori condominiali.**
Provenienza	**Verbale di consegna e subentro nel patrimonio mobiliare e immobiliare dei beni dell'Agenzia per il turismo ai sensi della L.R. 65/2010 Reg. 10333/496 del 03/11/2011**
Anno di costruzione	**Licenza edilizia 482/1962**
VIC Valutazione Interesse Culturale	**NON NECESSARIA: Fabbricato costruito dopo il 1962 (inferiore a 70 anni)**
Regolarità urbanistica	**Licenza edilizia n. 482/1962, Pratica edilizia n. 2016/1019 del 05/04/2016 (applicazione Art. 206 della L.R. 65/2014) , CILA tardiva del 23/03/2020**
VALORE :	**480.000,00 €**
Tipologia offerta :	**Rialzo di 5.000,00 €**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

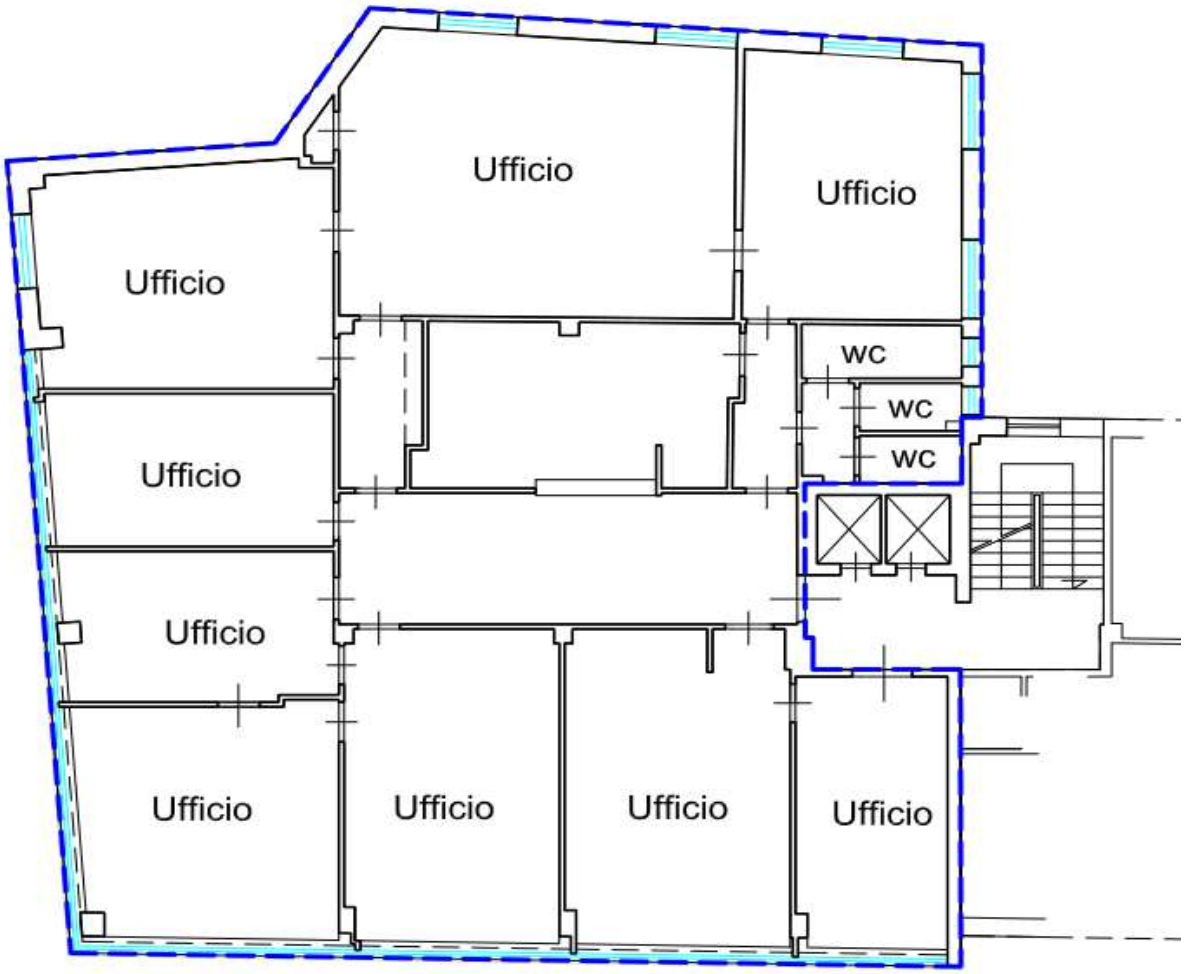
TERRENI/ FABBRICATI	SEZ. CAT.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	FABBRICATI MQ LORDI	TERRENI MQ CATASTALI	FABBRICATI MQ CATASTALI	Categoria
F	A	174	180	15	320	-	327	B/4

FOTO AEREE (scala a vista):



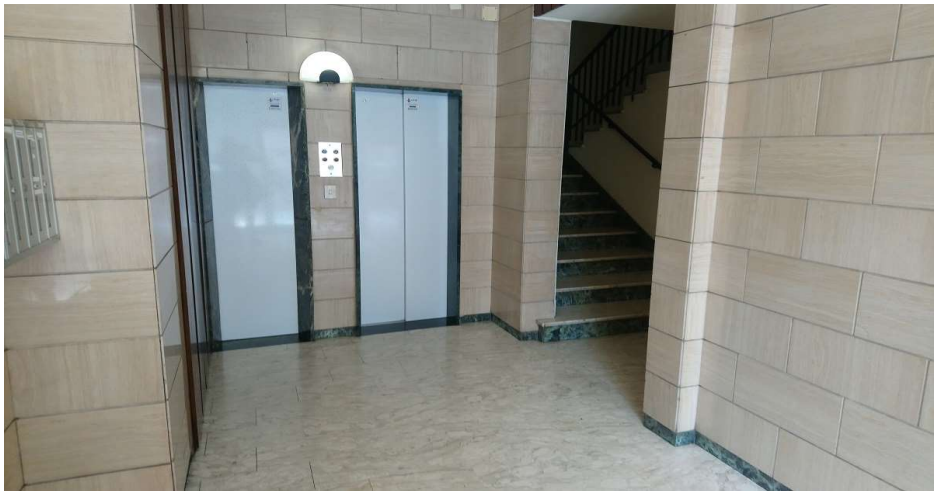


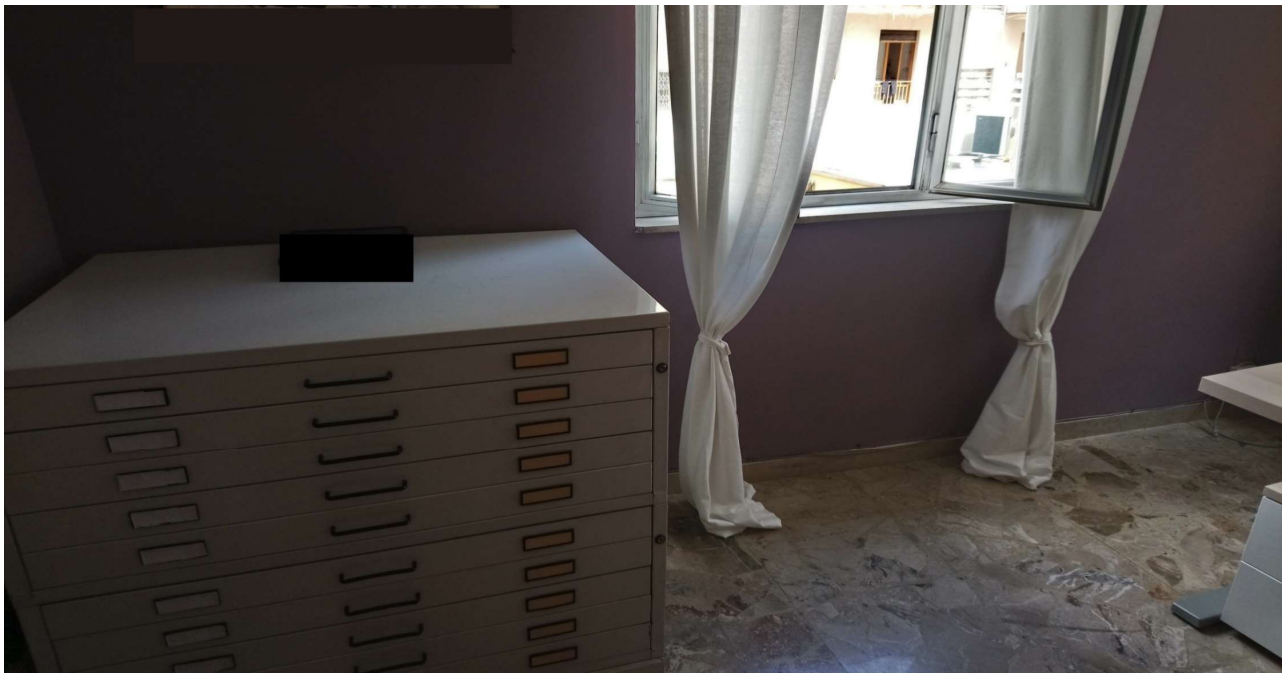
PLANIMETRIA FABBRICATO (scala a vista):



Pianta Piano 2°

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





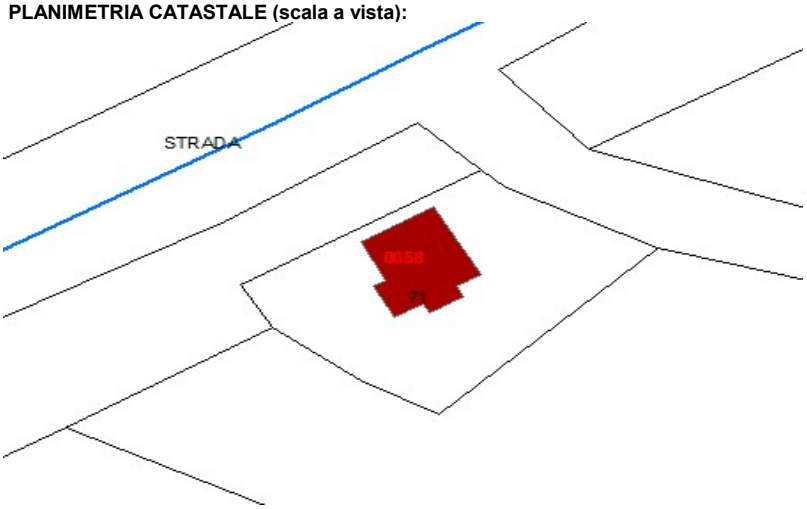
Allegato n. 2)

Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 39254

Cespite N.ro:	**39254**
IMMOBILE DESTINAZIONE:	**FABBRICATO ex DEPOSITO ATTREZZI**
COMUNE UBICAZIONE:	**ANGHIARI**
INDIRIZZO:	**S.P. 43 LIBBIA km 27 + 517**
Coordinate GPS	**43.548613, 12.074648**
Descrizione:	**ANNESSO ex DEPOSITO ATTREZZI posto su un piano fuori terra di mq. 30 circa lordi in muratura con tettoia di mq. 17 circa e resede esterno recintato di mq. 163 circa (mq. 210 catastali totali - mq. 47 sedime)**
Provenienza	**Immobile presente nei registri catastali anteriori al meccanizzato (Nuovo Catasto Terreni MOD. 55), con mutazione Compravendita del 27/08/1975 Repertorio n. 26 - Registrazione Volume 106 n. 146 del 26/12/1976, da Demanio dello Stato**
Anno di costruzione	**Fabbricato originale presente nel catasto Leopoldino 1825 (cfr mappa), ricostruito dopo 1956 (cfr ortofoto), accatastato nel 1992.**
VIC Valutazione Interesse Culturale	**NON NECESSARIA: Fabbricato ricostruito dopo il 1956, inferiore a 70 anni,**
Regolarità urbanistica	**Fabbricato presumibilmente edificato anteriormente al 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765 del 06/08/1967) e posizionato all'esterno del centro abitato.**
VALORE	**18.786,60 €**
Tipologia offerta :	**Rialzo libero**
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	

TERRENI/ FABBRICATI	SEZ. CAT.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	FABBRICATI MQ LORDI CIRCA	TERRENI MQ CATASTALI	FABBRICATI MQ CATASTALI	Categoria
F	-	58	71	-	Mq. 30 al piano terra + Mq. 17 tettoia	210	32	C/2

PLANIMETRIA CATASTALE (scala a vista):



PLANIMETRIA FABBRICATO (scala a vista):

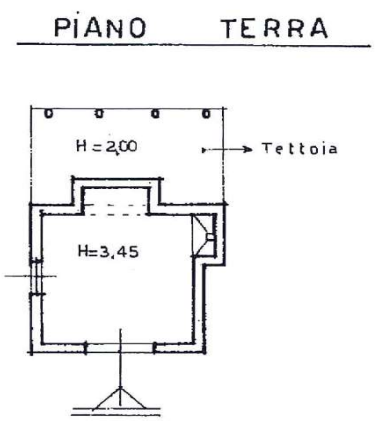


FOTO:

Allegato n. 3)

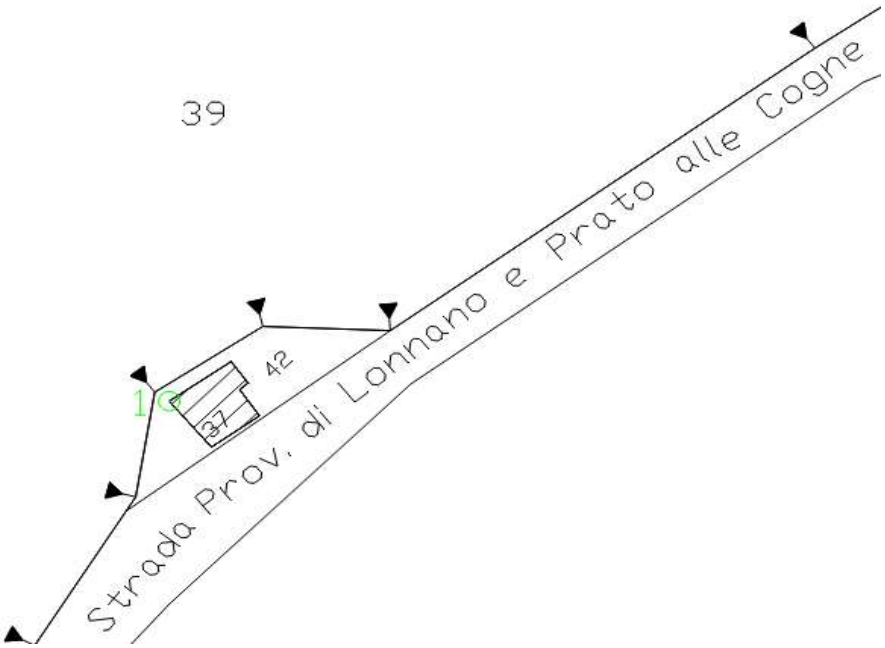
Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 39328

Cespite N.ro:	**39328**
IMMOBILE DESTINAZIONE:	**FABBRICATO ex DEPOSITO ATTREZZI**
COMUNE UBICAZIONE:	**PRATOVECCHIO STIA SEZ. PRATOVECCHIO**
INDIRIZZO:	**SP 72 DI LONNANO E PRATO ALLE COGNE km 12+845**
Coordinate GPS	**43.81807, 11.79526**
Descrizione:	**FABBRICATO ex RICOVERO AUTOMEZZI posto su un piano fuori terra di mq. 26 circa lordi. Comprensivo di resede esterno esclusivo di mq. 85 circa.**
Provenienza	**Decreto Ministeriale del 30/05/1962 di classificazione della "Strada Provinciale n. 39 di Lonnano e Prato alle Cogne: dalla Provinciale Alto Casentino in Località Badia presso Pratovecchio per Lonnano - Prato alle Cogne fino alla strada dell'Eremo in località Ponte di Prato al Fiume presso l'Eremo".**
Anno di costruzione	**Fabbricato costruito tra il 1962 (anno di classificazione della strada) e il 1976 (cfr foto aerea), accatastato nel 1993.**
VIC Valutazione Interesse Culturale	**NON NECESSARIA: strada classificata nel 1962 e fabbricato non presente nel 1955 (cfr ortofoto), inferiore a 70 anni.**
Regolarità urbanistica	**Fabbricato presumibilmente edificato anteriormente al 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765 del 06/08/1967) e posizionato all'esterno del centro abitato.**
VALORE	**11.783,60 €**
Tipologia offerta :	**Rialzo libero**

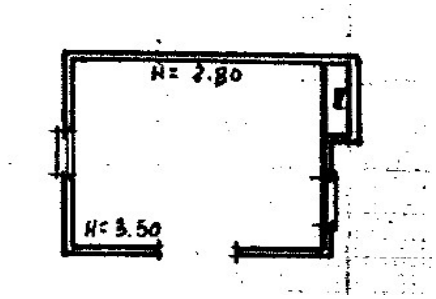
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TERRENI/ FABBRICATI	SEZ. CAT.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	FABBRICATI MQ LORDI	TERRENI MQ CATASTALI	FABBRICATI MQ CATASTALI	Categoria
F	A	13	37		Mq. 26 al piano terra	25	27	C/2
T	A	13	42	-	-	85	-	Relit Strad

PLANIMETRIA CATASTALE (scala a vista):



PLANIMETRIE CATASTALE FABBRICATO (scala a vista):



PIANO TERRA

FOTO:

Allegato n. 4)

Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 39834

Cespite N.ro:	**39834**
IMMOBILE DESTINAZIONE	**APPARTAMENTO (ex Casello Idraulico di Montevarchi)**
COMUNE UBICAZIONE:	**MONTEVARCHI**
INDIRIZZO:	**Via Roma, 111**
Coordinate GPS	**43.523129, 11.5674458**
Descrizione:	**APPARTAMENTO (ex Casello Idraulico di Montevarchi) posto al 1° piano di un fabbricato ubicato nel centro storico di Montevarchi, l'ingresso è condominiale da Via Roma 111. Costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli. Corredano l'appartamento ripostiglio e vano tecnico al piano ammezzato con accesso indipendente dal pianerottolo condominiale, oltre le aree condominiali a comune.**
Provenienza	**Verbale di consegna per trasferimento complessi idraulici del 04/11/2002 Reg. 4450/392 del 13/11/2002, tra la Regione Toscana e la Provincia di Arezzo.**
Anno di costruzione	**Anteriore al 1900.**
VIC Valutazione Interesse Culturale	**Non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (MIC N. 0007390 del 02/07/2024).**
Regolarità urbanistica	**Attestazione di conformità n. 14 rilasciata dal Comune di Montevarchi in data 12/02/2019.**
VALORE :	**206.057,00 €**
Tipologia offerta :	**Rialzo di 5.000,00 €**

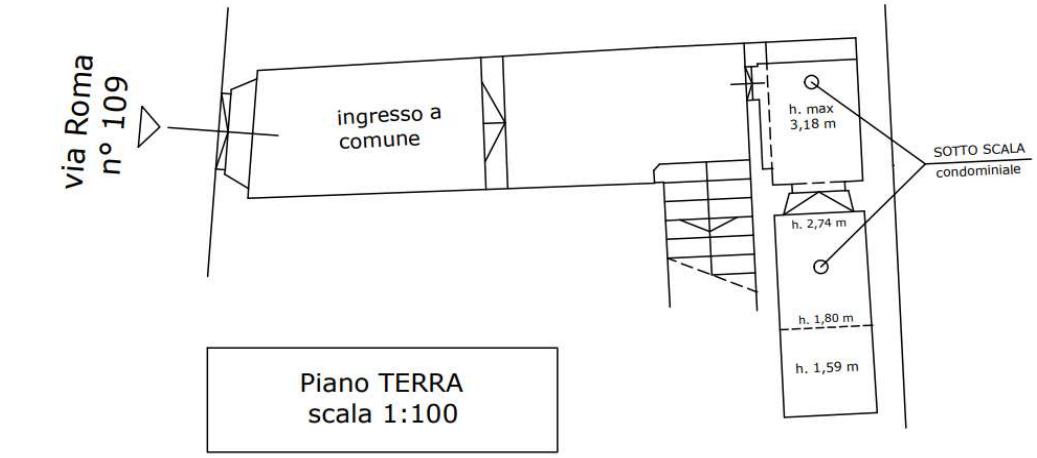
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

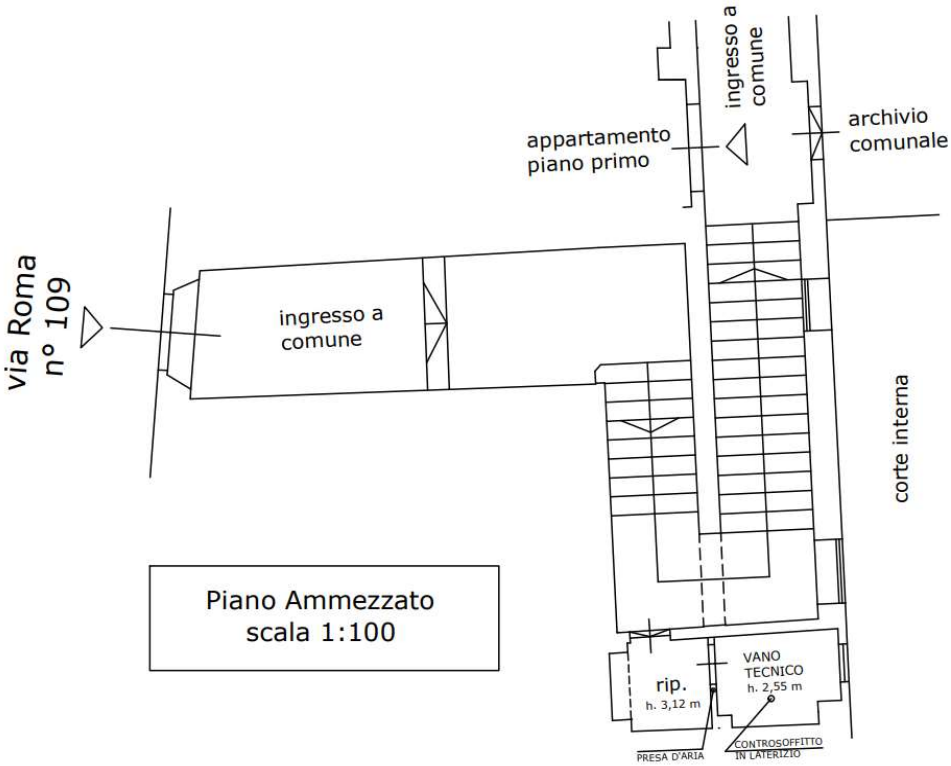
TERRENI/ FABBRICATI	SEZ. CAT.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	FABBRICATI MQ LORDI	TERRENI MQ CATASTALI	FABBRICATI MQ CATASTALI	Categoria
F	-	11	327	22	mq. 6 al piano ammezzato + mq. 188 al piano primo	-	203	A/3

FOTO AEREA (scala a vista):

PLANIMETRIE FABBRICATO (scala a vista):

Piano Terra





Piano Primo

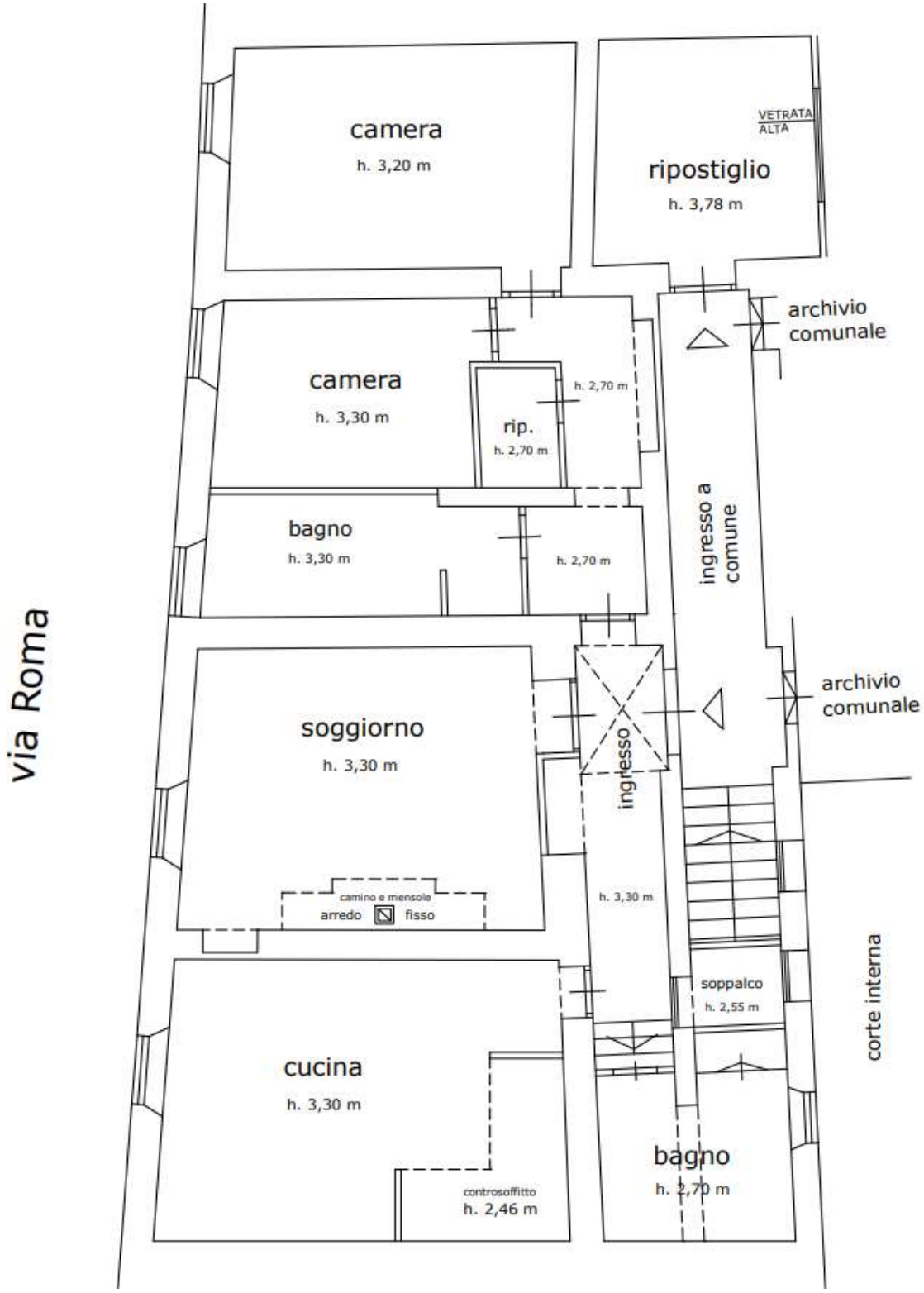

via Roma
camera
h. 3,20 m
ripostiglio
h. 3,78 m
VETRATA ALTA
archivio comunale
camera
h. 3,30 m
rip.
h. 2,70 m
h. 2,70 m
bagno
h. 3,30 m
h. 2,70 m
ingresso a comune
soggiorno
h. 3,30 m
ingresso
archivio comunale
camino e mensole
arredo
fisso
h. 3,30 m
soppalco
h. 2,55 m
corte interna
cucina
h. 3,30 m
controsoffitto
h. 2,46 m
bagno
h. 2,70 m

FOTO:

Allegato n. 5)

Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 40373

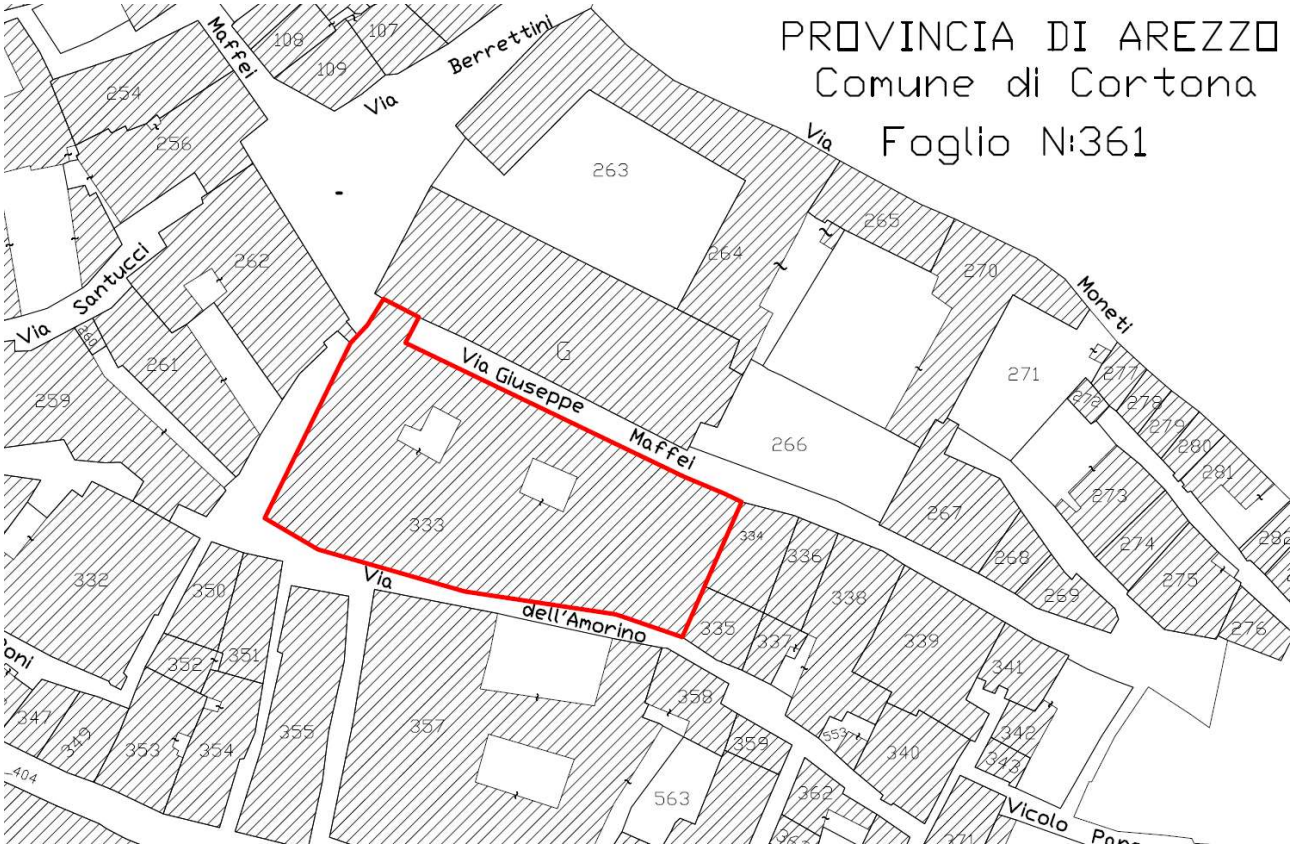
Cespite N.ro:	**40373**
IMMOBILE DESTINAZIONE:	**IMMOBILE ex OSPEDALE SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA CORTONA**
COMUNE UBICAZIONE:	**CORTONA**
INDIRIZZO:	**Via Giuseppe Maffei, 28**
Coordinate GPS	43.274978, 11.986866
DESCRIZIONE:	**Immobile ex Ospedale di Santa Maria della Misericordia, ubicato nel Centro Storico di Cortona, con entrate principali in Via Giuseppe Maffei ed entrate secondarie in Via dell'Amorino e Via Passerini. Composto da n. 3 piani sopra strada e n. 3 piani sotto strada (rispetto a Via Giuseppe Maffei).**
Valore Euro:	**1.800.000,00**
Tipologia Offerta:	**Rialzo minimo Euro 20.000,00**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO	FOGLIO	NUMERO	SUB.	MQ CATASTALI	CATEGORIA
CATASTO FABBRICATI	361	333	4	5.773	B/2

FOTO AEREE (scala a vista):

PLANIMETRIA CATASTALE (scala a vista):



UBICAZIONE:

Il complesso immobiliare è ubicato in zona elevata collinare nel cuore del Centro Storico di Cortona, a pochissima distanza dal Palazzo Comunale e dalla Piazza principale, a ridosso di importanti edifici medievali e rinascimentali ed in adiacenza alla Chiesa duecentesca di San Francesco.

CENNI STORICI:

I lavori di realizzazione dell'edificio denominato "ex Ospedale Santa Maria della Misericordia" si presume siano iniziati intorno al 1441. Nel 500' furono portati a termine i lati orientale, meridionale e settentrionale compreso l'elegante e leggero portico ad undici arcate restaurato recentemente, mentre nel 600' fu completato il lato occidentale. L'edificio consta di un lungo corpo di fabbrica con facciata principale in Via Giuseppe Maffei e l'entrata principale sotto il portico rinascimentale; il retro posto in Via dell'Amorino, presenta n.2 cortili interni che separano i corpi di fabbrica trasversali. Internamente l'edificio è stato più volte modificato per essere adattato alle esigenze ospedaliere; la Chiesa che si trovava all'estremità orientale è stata eliminata ed è stata sostituita con una piccola Cappella; i chiostri sono stati totalmente modificati a seguito di superfetazioni realizzate ai vari livelli di piano.
A seguito della realizzazione del nuovo Ospedale in Loc. "La Fratta", Cortona, ed il trasferimento di tutte le attività, la USL ha venduto il complesso nel 2009 alla Provincia di Arezzo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

E' composto da un lungo corpo di fabbrica con entrata principale in Via Giuseppe Maffei sotto il portico rinascimentale ed entrate secondarie in Via dell'Amorino e Via Passerini, con n. 2 cortili interni che separano i corpi di fabbrica trasversali.
E' composto da n. 3 piani sopra strada e n. 3 piani sotto strada – rispetto a Via Giuseppe Maffei - e precisamente:

Piano	Descrizione	Mq. lordi circa	Accessori
P2 - Piano Secondo	composto da vani utili, servizi igienici, ascensori, scale.	1.436,00	
P1 - Piano Primo	composto da vani utili, servizi igienici, ascensore, scale, vano tecnico.	835,00	terrazza di mq. 18,00 circa
PT - Piano Terra	con entrata da Via Giuseppe Maffei, composto da vani utili, servizi igienici, ascensori, scale, ingresso principale.	1.468,00	porticato di mq. 203,00 circa
P1 - Piano Primo sottostrada	con entrata secondaria da Via Passerini, composto da vani utili, servizi igienici, ascensori, scale.	1.409,00	2 chiostri di mq. 77,00 + 66,00 circa
P2 - Piano Secondo sottostrada	piano ammezzato (solo una limitata parte dell'intero edificio) con locali adibiti ad archivio, scale.	172,00	
P3 - Piano terzo sottostrada	con entrate da Via dell'Amorino, composto da locali adibiti ad archivio, scale, locali tecnici.	942,00	
	TOTALI mq.	6.262,00	(*)

(*) consistenza derivante dalla Perizia di Stima predisposta dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Arezzo.

Attualmente il fabbricato non è utilizzato ed i locali sono in gran parte sgombri.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Il bene è situato in Centro Storico in Zona omogenea urbanisticamente classificata come Zona "A".

Con Variante urbanistica n. 90 al P.R.G. (Agosto 2001) sono state stabilite le seguenti destinazioni d'uso consentite: commerciale, turistico ricettivo, direzionali, pubblico o di interesse pubblico; sono escluse la destinazione residenziale ed industriale. La Variante stabilisce le categorie di intervento ammesse ed i relativi strumenti di attuazione (Allegato A).

L'immobile è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel D.Lgs. n. 490/1999 (abrogato dal D.Lgs. n. 42/2004) e ss.mm.ii, per effetto del Provvedimento emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 08/07/2003. (Allegato B).

L'alienazione dell'immobile è soggetta a prelazione ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 artt. 60, 61 e 62.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato regionale, con Deliberazione n. 94 del 06/06/2018 (Allegato C) ha autorizzato l'alienazione del bene con le seguenti prescrizioni:

1. Gli eventuali interventi di restauro del complesso immobiliare, sia all'interno che all'esterno, siano eseguiti sulla base di un progetto che preveda il recupero e la conservazione di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative originali, anche mediante interventi di ripristino. Tale progetto di restauro, come anche i progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire sul complesso immobiliare, dovrà necessariamente essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

2. Il complesso immobiliare non dovrà essere destinato ad usi che ne alterino le caratteristiche d'interesse storico-artistico-architettonico o tali da pregiudicare la sua integrità. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

3. Su proposta del detentore e previo parere della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo sia possibilmente mantenuto o migliorata l'attuale fruizione pubblica del bene.

Tali prescrizioni dovranno essere riportate nell'atto di alienazione, e, di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.
L'immobile non ha subito ancora nessun intervento di riqualificazione funzionale; pertanto rimane in essere la destinazione ad Ospedale nonostante che l'attività ospedaliera sia stata traferita nel nuovo complesso in Località La Fratta prima dell'acquisto da parte di questo Ente nel 2009.

Sotto la proprietà di questo Ente, l'immobile è stato interessato da un intervento di restauro conservativo e di messa in sicurezza degli elementi in pietra del Porticato che si affaccia su Via Maffei.

EFFICIENZA ENERGETICA:

L'immobile risulta in Classe G.

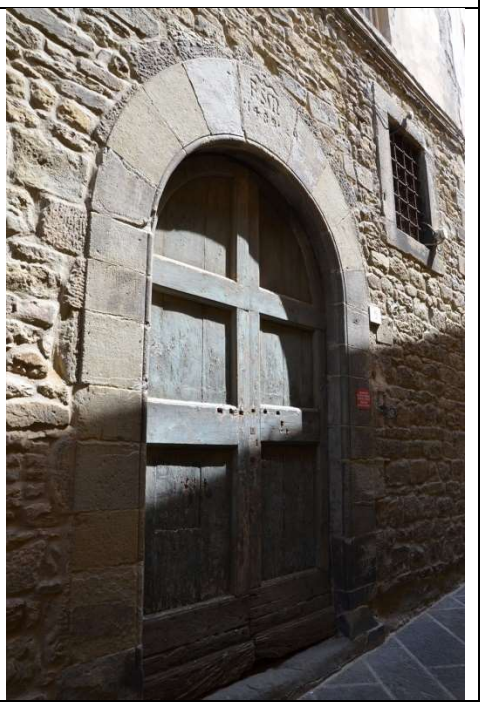
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

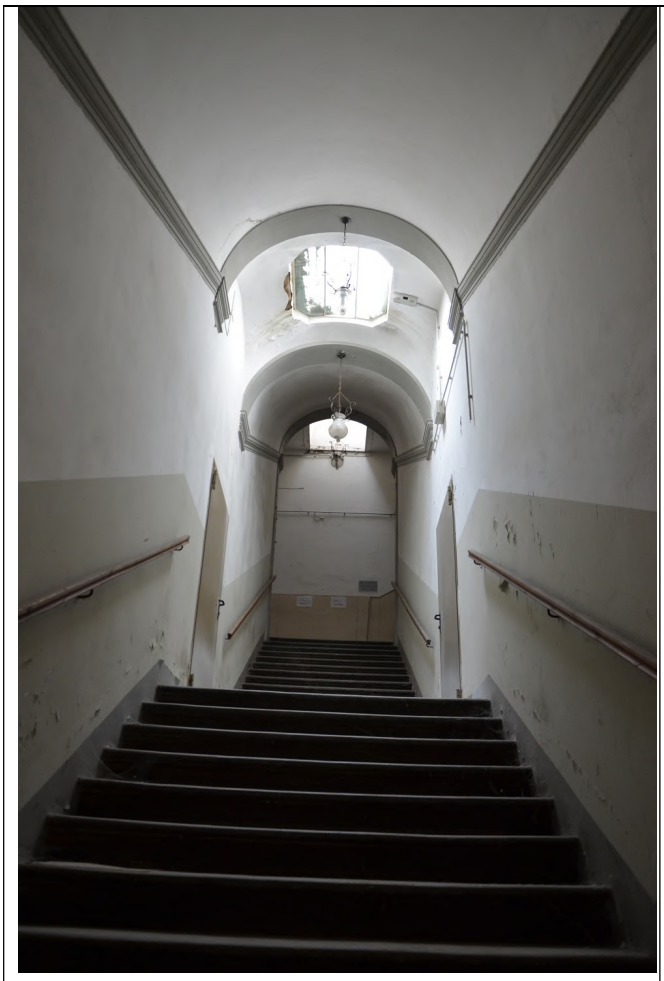
Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, al Foglio n. 361, Particella n. 333, sub 4, Categoria B/2, Classe U, Consistenza 27323 mc, Superficie 5773 mq, Rendita € 38.100,01.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

REDMI NOTE 9 PRO
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 9 PRO
AI QUAD CAMERA

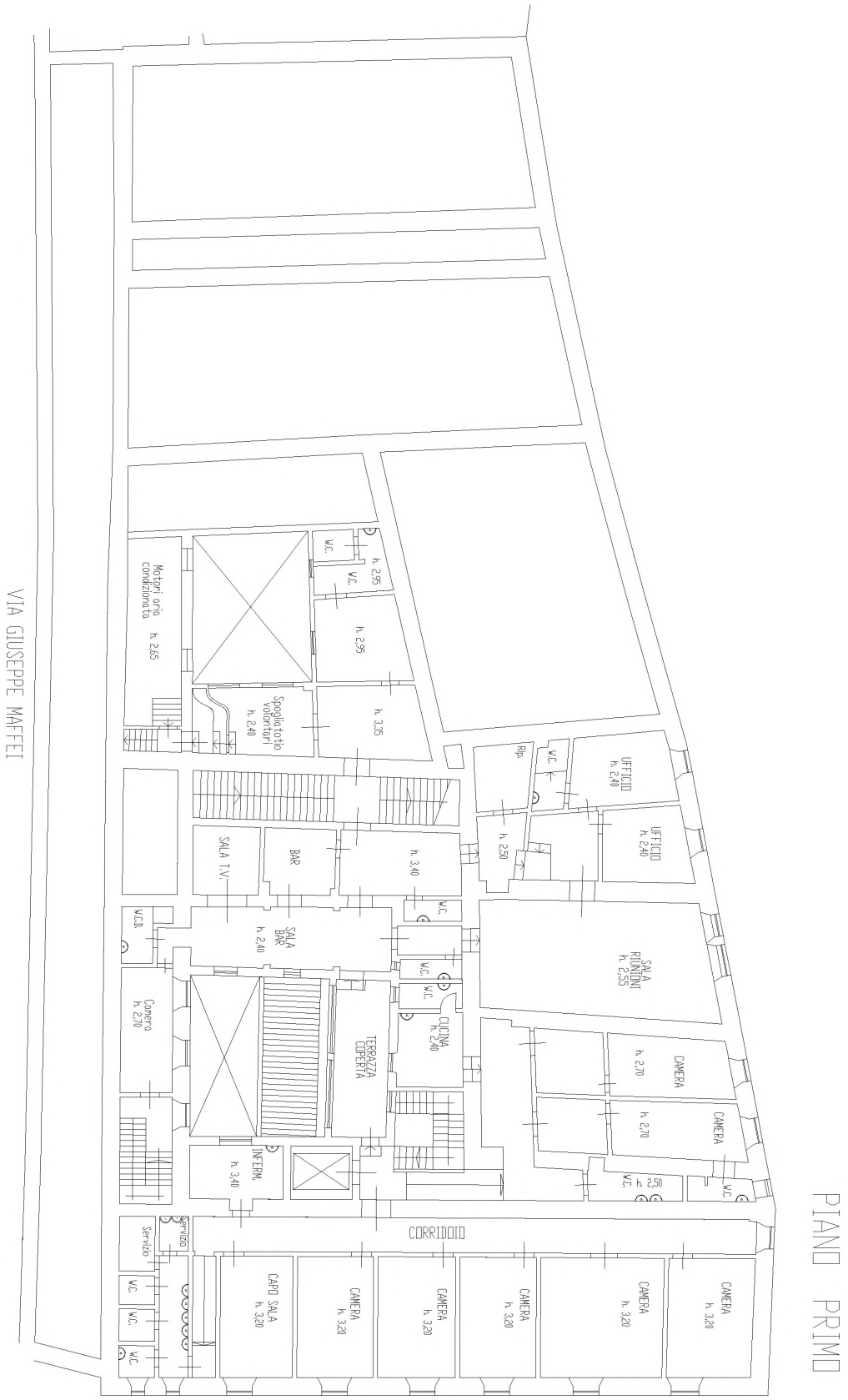




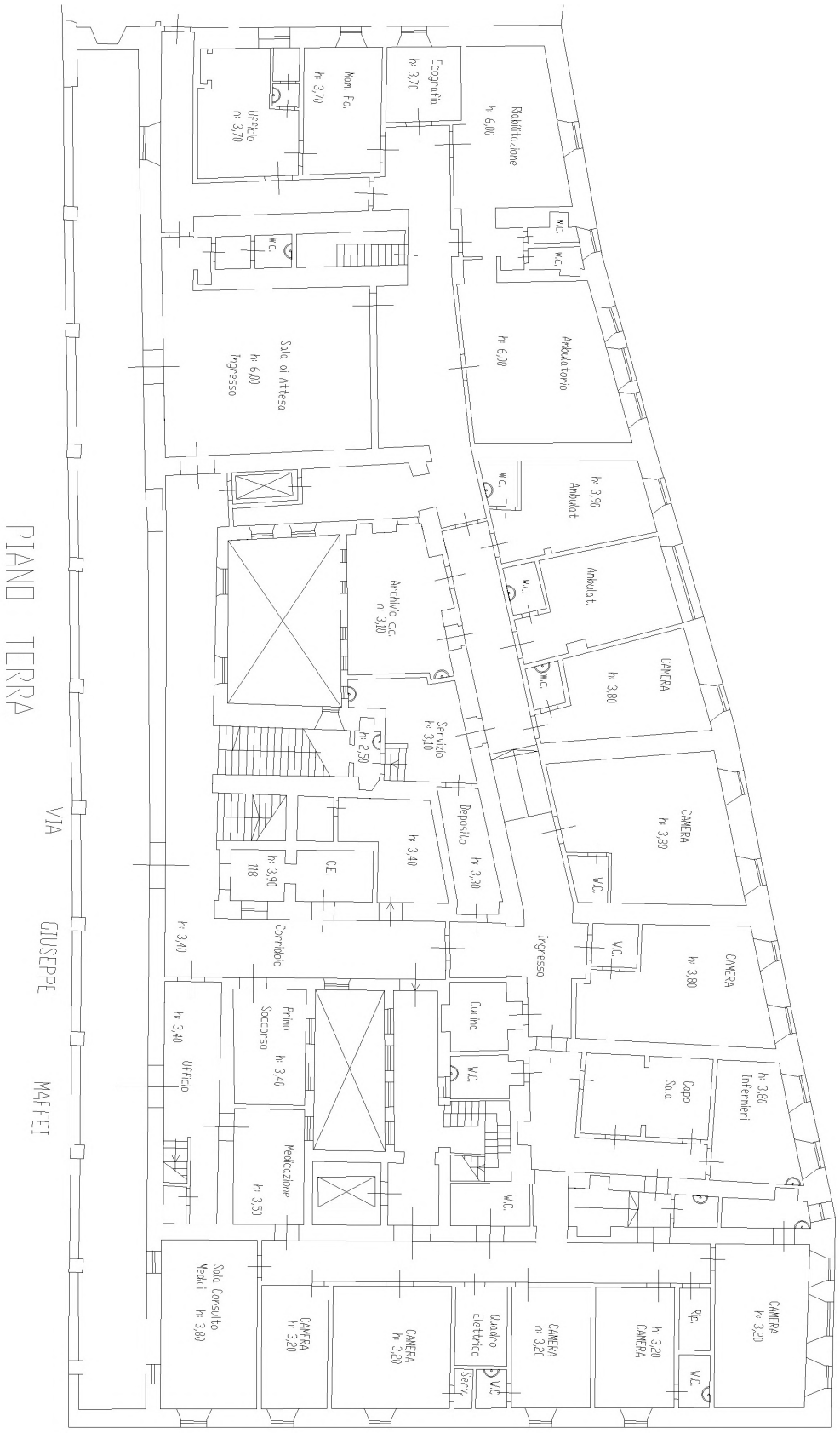
PLANIMETRIE CATASTALI:

PIANO 2

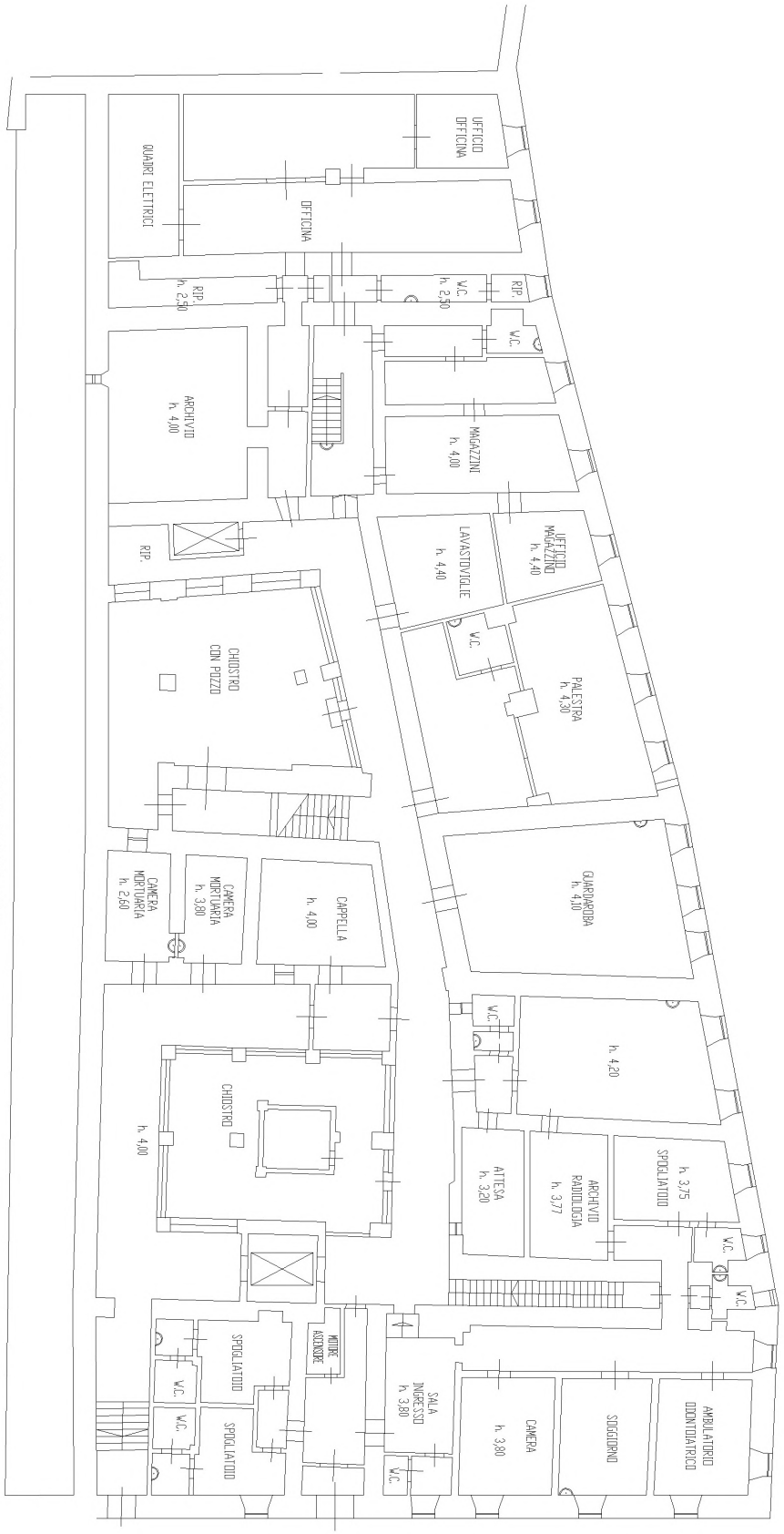
PIANO 1


VIA GIUSEPPE MAFFEI
Motori aria condizionata h. 2,65
W.C.
W.C.
h. 2,95
h. 2,95
Spogliatoio volontari h. 2,40
h. 3,35
Rip.
W.C.
UFFICIO h. 2,40
UFFICIO h. 2,40
h. 2,50
SALA T.V.
BAR
h. 3,40
W.C.
W.C.D.
SALA BAR h. 2,40
W.C.
W.C.
SALA RIUNIONI h. 2,55
Camera h. 2,70
TERRAZZA COPERTA
CUCINA h. 2,40
CAMERA h. 2,70
CAMERA h. 2,70
INFERM. h. 3,40
W.C.
2,50
W.C.
CORRIDOIO
Servizio
Servizio
W.C.
W.C.
W.C.
CAPO SALA h. 3,20
CAMERA h. 3,20
CAMERA h. 3,20
CAMERA h. 3,20
CAMERA h. 3,20
CAMERA h. 3,20
PIANO PRIMO

PIANO TERRA


PIANO TERRA
VIA GIUSEPPE MAFFEI
UFFICIO h: 3,70
Mgm. Fa. h: 3,70
Ecografia h: 3,70
Riabilitazione h: 6,00
W.C.
Sala di Attesa Ingresso h: 6,00
Ambulatorio h: 6,00
h: 3,90 Ambulat.
Ambulat.
CAMERA h: 3,80
Archivio C.C. h: 3,10
Servizio h: 3,10
h: 2,50
Deposito h: 3,30
h: 3,40
C.E.
h: 3,90 118
Corridoio h: 3,40
Ingresso
CAMERA h: 3,80
Cucina
Capo Sala
h: 3,80 Infermieri
Primo Soccorso h: 3,40
UFficio h: 3,40
Medicazione h: 3,50
Sala Consulto Medici h: 3,60
CAMERA h: 3,20
Quadro Elettrico
Serv.
h: 3,20 CAMERA
Rip.

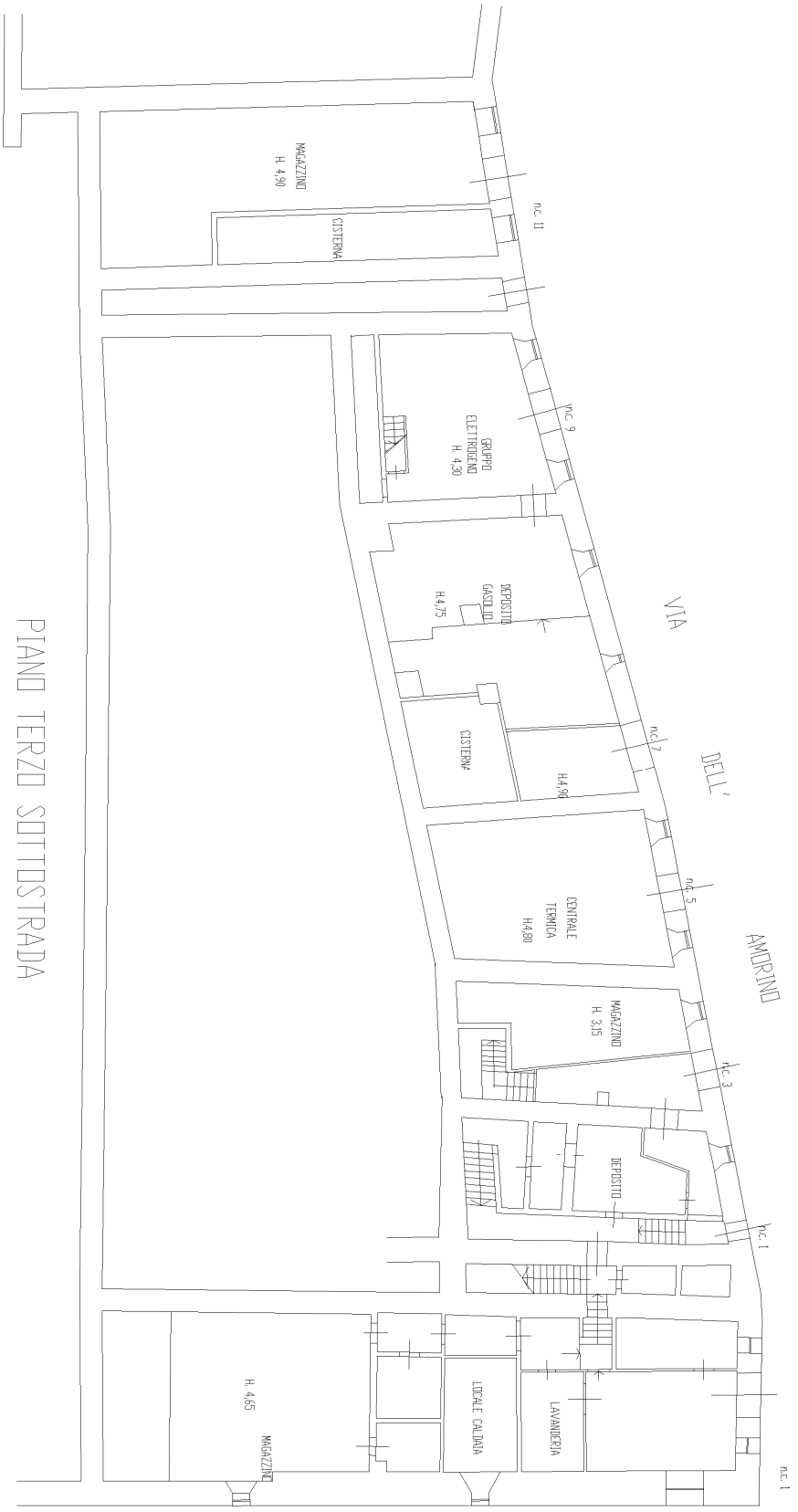
PIANO -1


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
UFFICIO OFFICINA
QUADRI ELETTRICI
OFFICINA
RIP. h. 2,50
W.C. h. 2,30
RIP.
W.C.
ARCHIVIO h. 4,00
MAGAZZINI h. 4,00
RIP.
LAVASTOVIGLIE h. 4,40
UFFICIO MAGAZZINO h. 4,40
W.C.
CHIOSTRO CON POZZO
PALESTRA h. 4,30
CAMERA MORTUARIA h. 2,60
CAMERA MORTUARIA h. 3,80
CAPPELLA h. 4,00
GUARDAROBA h. 4,00
W.C.
h. 4,20
CHIOSTRO
h. 4,00
ATTESA h. 3,20
ARCHIVIO RADIOLOGIA h. 3,77
SPOGLIATOIO h. 3,75
W.C.
W.C.
SPOGLIATOIO
MOTORE ASCENSORE
W.C.
W.C.
SPOGLIATOIO
SALA INGRESSO h. 3,80
W.C.
CAMERA h. 3,80
SOGGIORNO
AMBULATORIO ODONTOIATRICO

PIANO -2

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

PIANO -3

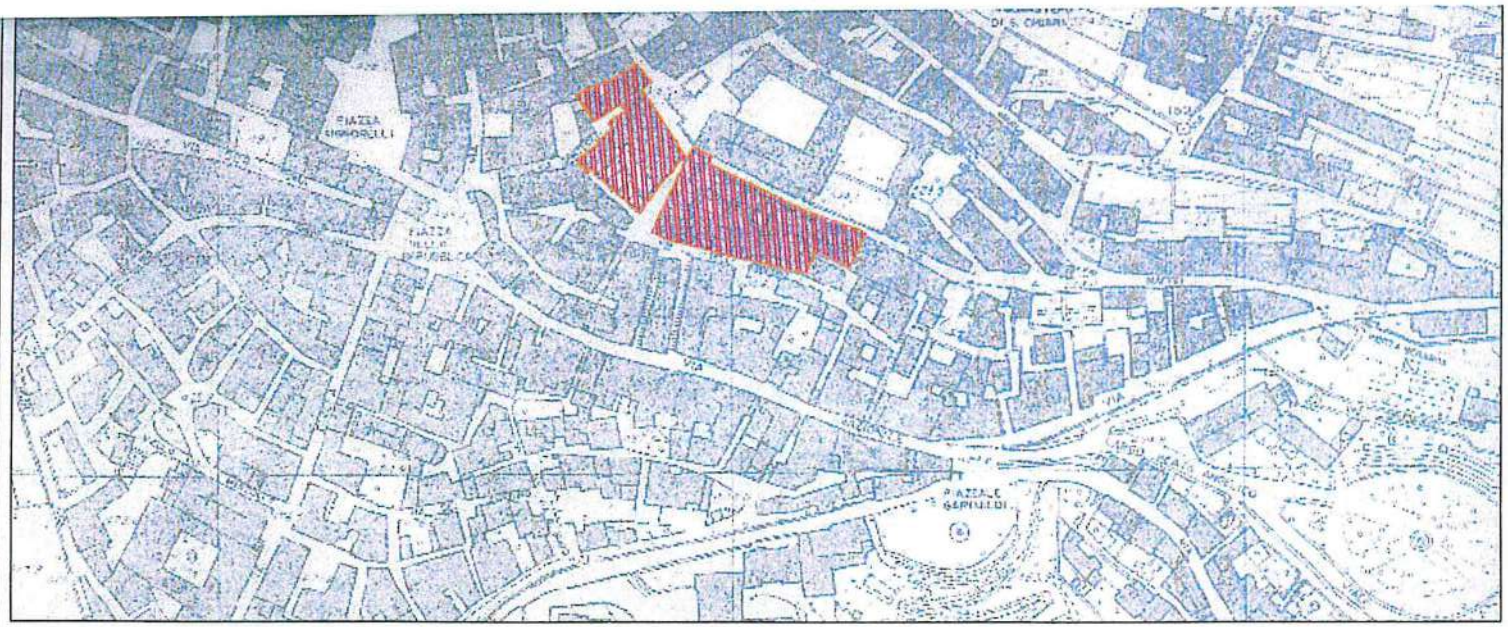

PIANO TERZO SOTTOSTRADA
VIA DELL' AMORINO
MAGAZZINO H. 4,90
CISTERNA
n.c. 11
GRUPPO ELETTROGENO H. 4,30
n.c. 9
DEPOSITO GASOLIO H.4,75
CISTERNA
H.4,90
n.c. 7
CENTRALE TERMICA H.4,80
n.c. 5
MAGAZZINO H. 3,15
n.c. 3
DEPOSITO
n.c. 1
MAGAZZINO H. 4,65
LOCALE CALDAIA
LAVANDERIA
n.c. 1

COMUNE DI CORTONA
(Provincia di Arezzo)

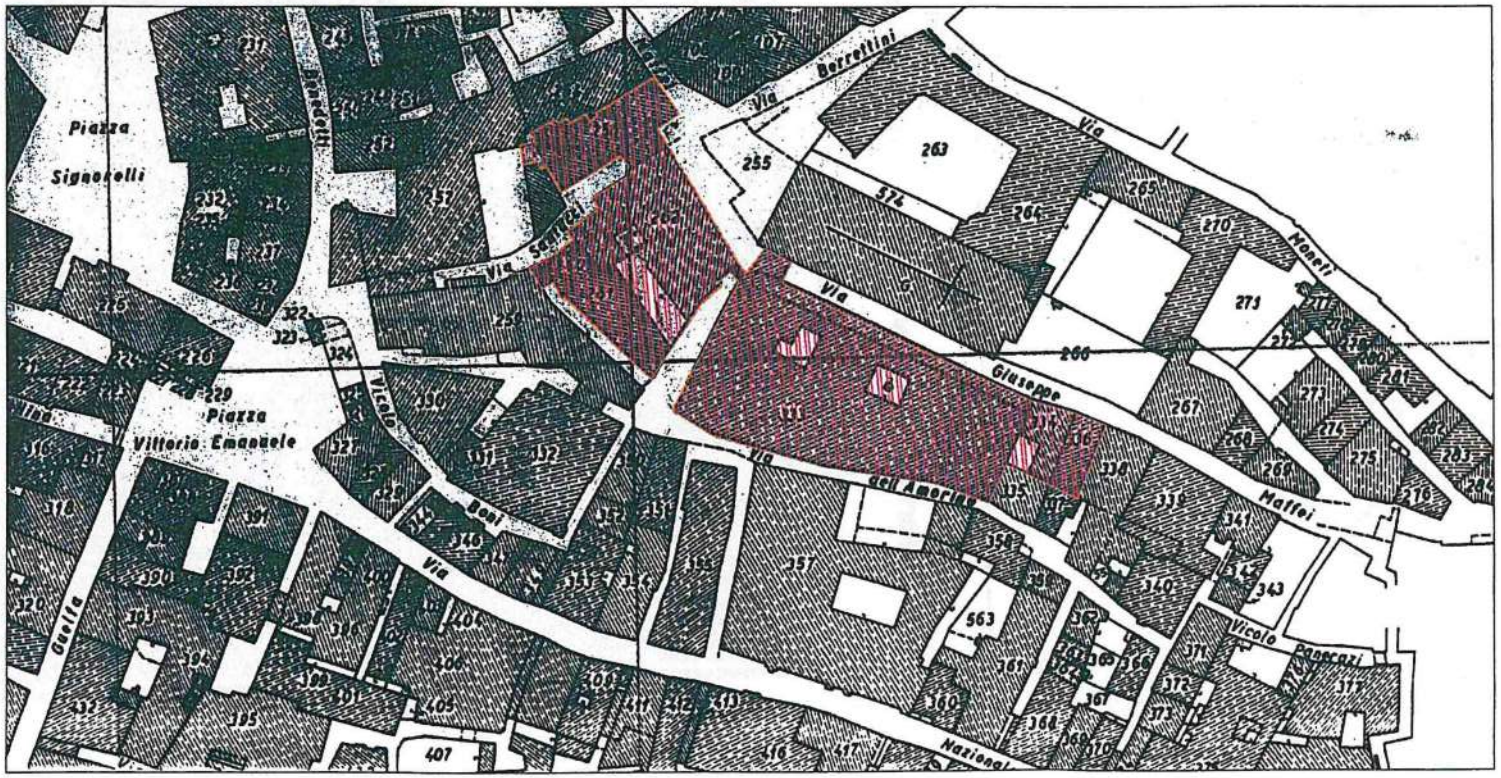
COMPLESSO OSPEDALIERO DI CORTONA

VARIANTE n°60 AL P.R.G.

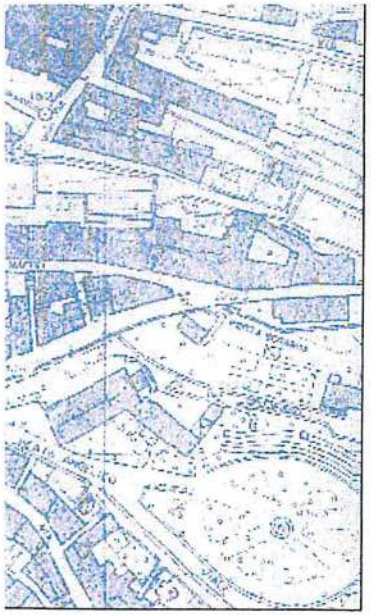
Il Progettista Arch. Marinella Giannini	Il Dirigente Arch. Alvaro Fabrizi	TAV.1 Agosto 2001

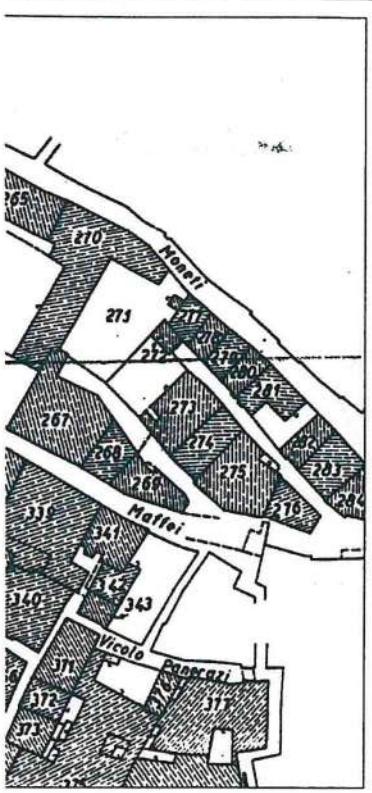


AEREOFOTOGRAMMETRIA (scala 1:2.000)

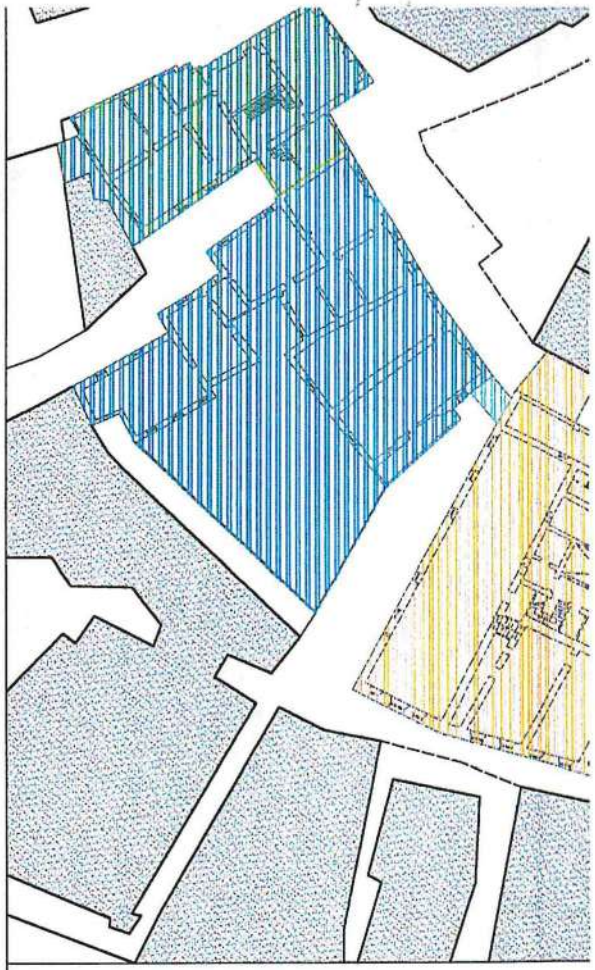


PLANIMETRIA CATASTALE (scala 1:1.000)





P.R.G. con l'area della Variante n°90 (scala 1:2.000)

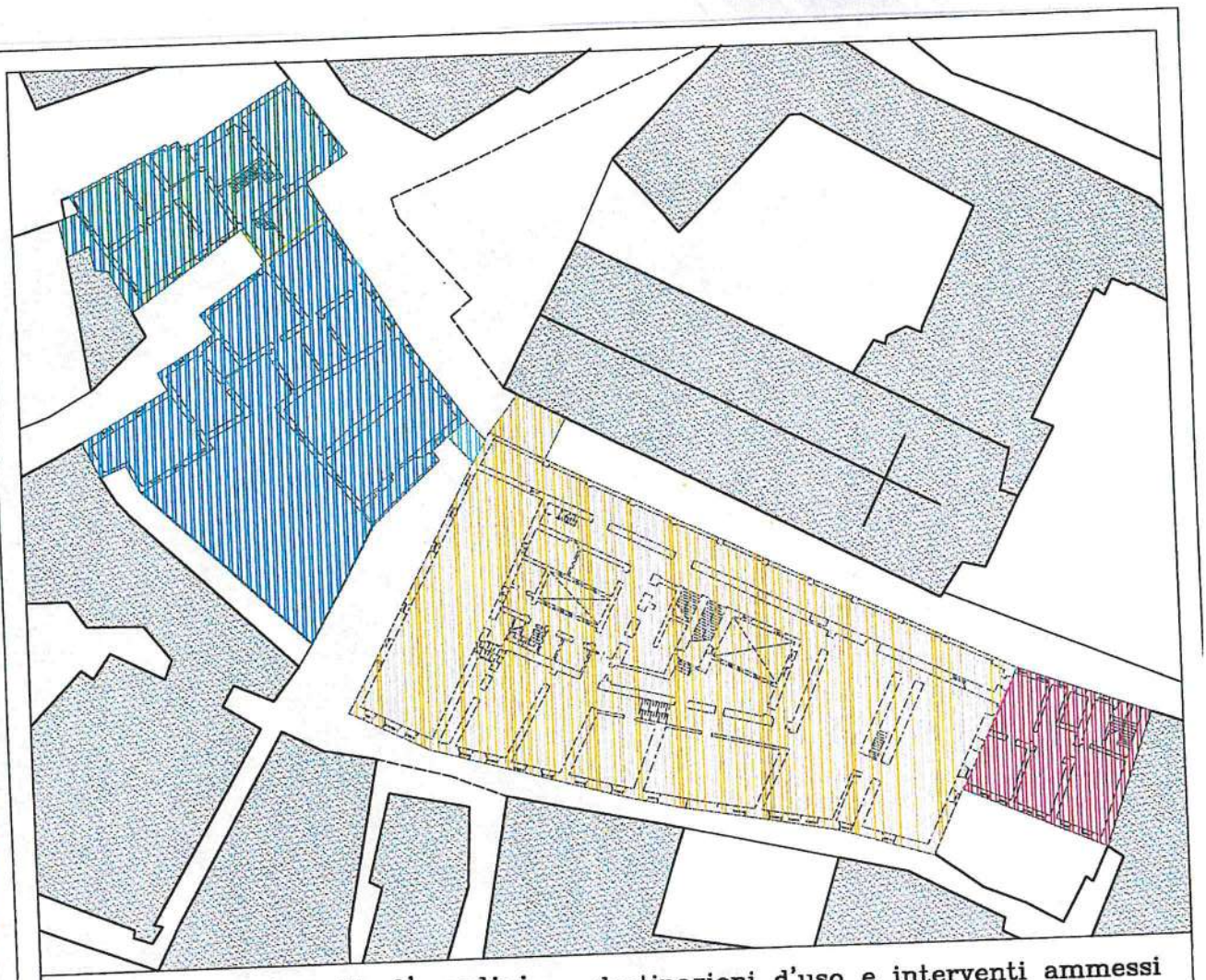


Unità Funzionali d'analisi –

U.F. d'analisi 1 -Ospedali Riuniti di S.Maria della Misericordia:
DESTINAZIONI: commerciale - turistico ricettive - direzionali - pubbliche o di interesse pubblico.
- un progetto organico di cui all'art.3 delle N.T.d'A., potrà prevedere modeste attività artigianali, riferite tipiche locali.
INTERVENTI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria (intervento edilizio diretto e rispetto dell'art.5 comma 2° della L.R.52 /99) -Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come dalla L.R.52 /99 con esclusione dei punti da 1 a 3 dell'art. 4 della stessa legge (redazione di un progetto organico da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. A tal fine dovrà essere redatto un dettagliato rilievo architettonico con tutti gli elementi tipologici formali e strutturali, che dovranno essere documentati anche fotograficamente. Il progetto dovrà evidenziare il mantenimento, il recupero e la riqualificazione degli elementi di pregio (formali, tipologici o strutturali) isultanti dal rilievo. Analoga attenzione dovrà essere tenuta anche per eventuali ritrovamenti in corso d'opera, che dovranno essere opportunamente documentati.

U.F.d'analisi 2- Orfanatrofio Femminile delle Povere Orfane
DESTINAZIONI: residenziale - turistico ricettive - direzionali - pubbliche o di interesse pubblico - Nei locali accessori-magazzini "fondi" e simili sono ammesse la destinazione commerciale e modeste attività artigianali di prodotti di Cortona e/o della Valdichiana.
INTERVENTI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come dalla L.R.52 /99 con esclusione dei punti da 1 a 3 dell'art. 4 della stessa legge (intervento diretto con rispetto dell'art.5 della

1:2.000)



Unità Funzionali d'analisi – destinazioni d'uso e interventi ammessi

U.F. d'analisi 1 -Ospedali Riuniti di S.Maria della Misericordia:
DESTINAZIONI: commerciale - turistico ricettive - direzionali - pubbliche o di interesse pubblico.
- un progetto organico di cui all'art.3 delle N.T.d'A., potrà prevedere modeste attività artigianali, riferite tipiche locali.
INTERVENTI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria (intervento edilizio diretto e rispetto dell'art.5 comma 2° della L.R.52 /99) -Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come dalla L.R.52 /99 con esclusione dei punti da 1 a 3 dell'art. 4 della stessa legge (redazione di un progetto organico da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. A tal fine dovrà essere redatto un dettagliato rilievo architettonico con tutti gli elementi tipologici formali e strutturali, che dovranno essere documentati anche fotograficamente. Il progetto dovrà evidenziare il mantenimento, il recupero e la riqualificazione degli elementi di pregio (formali, tipologici o strutturali) isultanti dal rilievo. Analoga attenzione dovrà essere tenuta anche per eventuali ritrovamenti in corso d'opera, che dovranno essere opportunamente documentati.

U.F.d'analisi 2- Orfanatrofio Femminile delle Povere Orfane
DESTINAZIONI: residenziale - turistico ricettive - direzionali - pubbliche o di interesse pubblico - Nei locali accessori-magazzini "fondi" e simili sono ammesse la destinazione commerciale e modeste attività artigianali di prodotti di Cortona e/o della Valdichiana.
INTERVENTI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come dalla L.R.52 /99 con esclusione dei punti da 1 a 3 dell'art. 4 della stessa legge (intervento diretto con rispetto dell'art.5 della L.R.52/99). - All'interno del cortile, potranno essere realizzati garages interrati o altri locali accessori o pertinenziali alla presente Unità Funzionale. Tali interventi dovranno servire a d eliminare l'attuale situazione di degrado del cortile, degrado conseguente alla realizzazione parziale di locali accessori, ma non potranno comportare aumento delle volumetrie deducibili dallo stato dei luoghi. L'intervento è soggetto a progetto organico da approvare da parte del C.C.

U.F.d'analisi 3 - Orfanatrofio Maschile Cinaglia
DESTINAZIONI: residenziale- commerciale (nei locali accessori-magazzini "fondi" e simili)- turistico ricettive - direzionali- pubbliche o di interesse pubblico.
INTERVENTI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come dalla L.R.52 /99 con esclusione dei punti da 1 a 3 dell'art. 4 della stessa legge (intervento diretto con rispetto dell'art.5 della L.R.52 /99).

U.F.d'analisi 4 - Uffici Amministrativi
DESTINAZIONI: residenziale- commerciale (nei locali accessori-magazzini "fondi" e simili)- turistico ricettive - direzionali- pubbliche o di interesse pubblico.
INTERVENTI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come dalla L.R.52 /99 con esclusione dei punti da 1 a 3 dell'art. 4 della stessa legge (intervento diretto con rispetto dell'art.5 della L.R.52 /99).

COMUNE DI CORTONA
(Provincia di Arezzo)

COMPLESSO OSPEDALIERO DI CORTONA

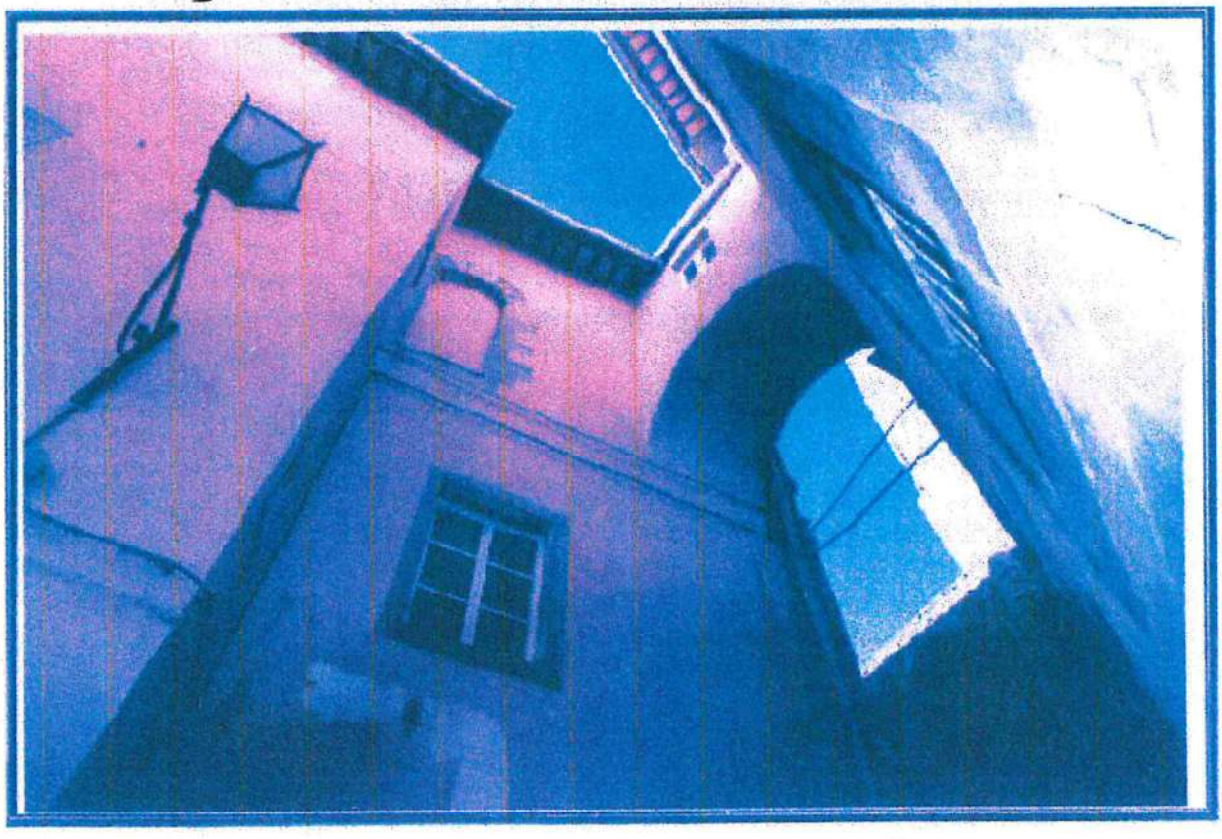
VARIANTE n°90 AL P.R.G.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista
Arch. Marinella Giannini

Il Dirigente
Arch. Alvaro Fabrizi

Agosto 2001



1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1.1. Indicazione dei temi da trattare

Nel comune di Cortona, in loc. Fratta, è in fase di realizzazione il "Nuovo Ospedale della AUSL 8"; il piano di finanziamento del nuovo ospedale prevede che parte delle opere di completamento siano finanziate mediante l'alienazione degli immobili a destinazione sanitaria di proprietà della AUSL 8.

Dalla ricognizione effettuata, congiuntamente alla AUSL 8, sugli immobili a destinazione sanitaria ricadenti nel nostro Comune è risultato che il patrimonio alienabile è quello posto nel Centro Storico di Cortona che, nello specifico, è costituito dagli immobili denominati "Orfanatrofio delle Povere Orfane di Cortona", "Ospedali Riuniti di S.Maria, della Misericordia di Cortona" "Uffici Amministrativi" e "Orfanatrofio Maschile Cinaglia", noti come il "Complesso dell'Ospedale di Cortona". [1]

Gli immobili, sui quali fu imposto il vincolo di destinazione a favore della USL fin dal 1989[2], ricadono in zona "A" di P.R.G.

[1] Trasferiti alla AUSL 8 come da decreto del Presidente Giunta Regionale n°27/2000 ed utilizzati per Laboratorio di analisi, Ospedale, Uffici Amministrativi, Archivi e locali accessori vari

L'art.18 comma 7 delle N.T.d'A. specifica che nel Centro Storico di Cortona "valgono le N.d'A del Piano di Salvaguardia e Conservazione vigente".

Tali norme, vincolano la prevalenza degli immobili in questione a destinazione unitaria per attività di interesse pubblico o prevalentemente pubblico e limitano, di massima, gli interventi al restauro conservativo.

Considerato la specificità delle destinazioni e gli interventi ammessi l'Amministrazione ha ritenuto opportuno operare una Variante al P.R.G. limitatamente all'area interessata dagli immobili da alienare e meglio individuata nella cartografia allegata.

1.2. Individuazione degli ambiti interessati

L'ambito interessato dalla variante, ricade in Zona sottoposta a Vincolo ai sensi dell'art. 139 del Decreto legislativo 490/99, e gli immobili sono assoggettati anche al vincolo dell'art.5 dello stesso decreto. Dall'analisi più approfondita del Complesso dell'Ospedale si è ritenuto opportuno l'ambito in quattro distinte Unità Funzionali d'Analisi

U.F.1 - "Ospedali Riuniti di S.Maria della Misericordia di Cortona" - Si caratterizza per la posizione emergente rispetto all'abitato circostante, soprattutto dal lato a valle, è posto a " mezzacosta " con andamento orizzontale nel senso della lunghezza. Un imponente porticato fiancheggia il lato a monte dal quale si accede agli ingressi del complesso. Si tratta con tutta probabilità

della rifusione avvenuta negli anni di edilizia di base come ci indicano gli altri esempi. L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione generale anche per i continui interventi di restauro che hanno interessato nel tempo l'intero complesso, le murature perimetrali e di spina sono in pietrame, le opere di finitura sono di tipo tradizionale e di media qualità, di rilievo ci sono alcuni elementi di finitura di particolare pregio.[3]

Potranno essere ammesse destinazioni d'uso che risultino compatibili con le caratteristiche storico architettoniche previa verifica dell'ammissibilità degli interventi, compresa la possibilità di ristrutturazione edilizia, conseguenti a specifica proposta progettuale.

A.F.2 "Orfanatrofio Femminile delle Povere Orfane" anche questo edificio, Contiguo al nucleo storico dell'ospedale è conseguente alla rifusione di edilizia di base avvenuta nell' 800, (molto interessante in tal senso la scala interna), i locali sono in ottimo stato di conservazione

Sarà ammesso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, compreso quella residenziale, e la possibilità di interventi diretti, compatibili con le caratteristiche degli immobili nei limiti e nei modi previsti dall'art.5 della L.R. 52/90.

[3] Ing. O.Zucchini da perizia di stima per

U.F.3 "Orfanatrofio Maschile Cinaglia"- L'attuale organismo architettonico è frutto di un'integrazione tendenzialmente unitaria ,di quattro edifici. Le murature dei piani seminterrati attestano la consistenza medioevale degli edifici, presumibilmente derivati da frazionamento ed intasamento di edifici a corte di epoca antica, ed in particolare quella del vicolo intermedio, sul quale prospettano due aperture archivoltate, una delle quali tamponata.

L'unificazione di questi edifici a formare un'unica residenza patrizia, in epoca moderna, con vani gerarchizzati in relazione agli affacci, ha investito il piano a quota Via Maffei e i soprastanti, destinando gli inferiori a fondi. Dai saggi eseguiti nel corso dei recenti restauri , si possono riconoscere almeno 2 fasi: una cinque- seicentesca, di riforma strutturale, una, più tarda, coincidente probabilmente con il passaggio della proprietà ai Cinaglia in cui furono sostituite o rinnovate la maggior parte delle finiture e delle decorazioni interne. Un più recente intervento a ridosso degli anni 40 e coincidente , molto probabilmente, con la destinazione dell'edificio ad asilo, è responsabile dell'aggiunta di un piano, verso valle, e la drastica ristrutturazione di alcuni vani,tra cui una bella sala con travi smensolate e dipinte, al piano d'ingresso.[4]

Sarà ammesso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, compreso quella residenziale, e la possibilità di interventi diretti,

---

[4] Vedi AA.VV. , *Cortona struttura e storia*, Cortona 1987

compatibili con le caratteristiche degli immobili nei limiti e nei modi previsti dall'art.5 della L.R. 52/90

A.F.4 "Uffici Amministrativi" anche questo edificio, contiguo al nucleo storico dell'ospedale è conseguente alla rifusione di edilizia di base avvenuta nell' 800, i locali i locali, in buono stato di conservazione sono comunque privi di particolare valore salvo alcuni particolari architettonici di pregio quali il portale in pietra al Piano Terra.

Sarà ammesso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, compreso quella residenziale, e la possibilità di interventi diretti, compatibili con le caratteristiche degli immobili nei limiti e nei modi previsti dall'art.5 della L.R. 52/90.

Gli interventi potranno essere realizzati da privati, da Enti pubblici o da Consorzi, Società etc. misti pubblico/privati.

Per quanto riguarda Unità Funzionale d'Analisi"1" la proposta progettuale dovrà contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso, anche plurime, ad esclusione di quella residenziale. Gli interventi e le destinazioni dovranno garantire la lettura unitaria del complesso.

Le destinazioni previste potranno essere consentite a condizione che i progetti degli interventi siano conformi all'art.5 della LR.52/99.

In relazione al P.T.C.P. si rileva che l'area della variante rispetta gli obiettivi indicati all'art.9 delle Norme del P.T.C.P. ,

2. AGGIORNAMENTO DELLE CONOSCENZE CONTENUTE NEL P.R.G. VIGENTE

Il quadro conoscitivo di riferimento, a scala comunale, è costituito dagli elaborati d'indagine redatti in occasione della Variante generale al P.R.G. oltre che dalla variante stessa, e dal Piano Particolareggiato del Centro storico, approvato con DGR. 18609/83; fanno inoltre parte del quadro conoscitivo le cartografie del Catasto Lorenese del 1823 e del 1915, le visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, dalle quali si possono desumere indicazioni sulle precedenti destinazioni di alcuni immobili, le planimetrie catastali dell'orfanatrofio femminile e i rilievi del orfanatrofio maschile pubblicato su "Cortona struttura e storia" le pubblicazioni di storia locale o che parlano di questi immobili.[5]

La variante è in linea con il P.T.C. e con le indicazioni fornite dall'Amm.ne provinciale in merito al recupero del patrimonio edilizio esistente e rispetta il disposto dell'art.5 della L.5/95.

---

[5] AA.VV."Cortona Struttura e Storia" - Cortona 1990
A. Tafi "Immagine di Cortona" – Cortona 1989
A. Della Cella "Cortona Antica" – Cortona 1900
E. Guidoni, A. Marino "Territorio e città della Valdichiana" – Arezzo 1972
P.Berrettini – Pianta dela Città di Cortona – 1634 – allegato 13

Sono stati assolti gli adempimenti relativi alle indagini geologiche di cui all'art.32, commi 5, 6 e 7 della L.R. 5/95, integrando le indagini elaborate in occasione della Variante Generale.

3. VERIFICA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE, LIMITATAMENTE AGLI ARGOMENTI TRATTATI DALLA VARIANTE

Per quanto attiene agli standard urbanistici previsti dallo strumento vigente si rimanda alla documentazione allegata al Piano stesso, approvato con D.C.R.T. 211/95.

4. TERMINE ENTRO IL QUALE IL COMUNE E' TENUTO A PROVVEDERE ALL'APPROVAZIONE DEL P.S., AI SENSI DELL'ART.39 DELLA L.R. 5/95.

Il P.R.G. Vigente è stato approvato con D.C.R.T. n.211 del 7.3.95, il termine per l'approvazione del P.S. del Comune di Cortona è il 31.3.2003 come stabilito nell'intesa fra Comune Provincia e Regione ratificata con Delibera C.C. n°22 del 23.4.2001

Le scelte urbanistiche della Variante non comportano modifiche all'attuale dimensionamento del Piano e sono, comunque, valutate e

riferite esclusivamente all'arco temporale di ulteriore efficacia del P.R.G.

5. OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ENTRO IL TERMINE D'APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.

Un obiettivo da perseguire, come risulta anche nella descrizione della Variante, è quello di attribuire nuove destinazioni d'uso agli edifici in questione, nel rispetto e nella tutela e valorizzazione delle loro caratteristiche storico architettoniche.

Tale obiettivo è finalizzato a facilitare l'alienazione degli immobili come peraltro sollecitato anche dalla Giunta Regionale mediante l'Assessore alla salute già il 22.2.2000.

L'indirizzo è in linea con le direttive Regionali e Provinciali in quanto tende a permettere il recupero e la valorizzazione di edifici esistenti ed in particolare a permetterne una "integrazione rinnovata" nel sistema insediativo esistente.

Le scelte suddette non inficiano le previsioni generali e gli obiettivi del P.R.G. vigente e non apporta modifiche agli indirizzi programmatici individuati a suo tempo e sono conformi agli atti di programmazione regionale rispetto all'incentivazione all'alienabilità degli immobili necessario per il finanziamento del Nuovo Ospedale della Valdichiana.

6. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

La variante interessa complessivamente circa mq. 2500 dei 342,24 kmq. di territorio comunale. La potenzialità edificatoria attuale non subirà un incremento

La variante, non comporterà aumento di carico urbanistico rispetto all'insieme delle previsioni del P.R.G. in vigore.

Il Progettista
Arch. Marinella Giannini

COMUNE DI CORTONA
(Provincia di Arezzo)

COMPLESSO OSPEDALIERO DI CORTONA

VARIANTE n°90 AL P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il Progettista Arch. Marinella Giannini	Il Dirigente Arch. Alvaro Fabrizi	
		Agosto 2001

ART.1 — LIMITI E VALIDITA' DELLA VARIANTE

1. La Variante n. 90 al P.R.G. interessa un ambito organico nel centro storico di Cortona; tale area è individuabile come il Complesso Ospedaliero di Cortona.

2. Gli immobili che costituiscono il complesso sono definiti di valore storico, culturale e architettonico.

3. I limiti della variante sono indicati nella Tav.1 e descritti nella relazione tecnica.

4. Fanno parte integrante e sostanziale della variante i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Tav 1 (P.R.G.- Unità Funzionali di Intervento)
- Documentazione fotografica
- Studio geologico tecnico
- Attestazione e certificazione di cui alla L.R.5/95.

ART.2 DESTINAZIONI D'USO

1. L'area della variante è stata suddivisa in quattro unità funzionali di analisi nelle quali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) **U.F. d'analisi 1** -Ospedali Riuniti di S.Maria della Misericordia:
- commerciale
- turistico ricettive
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico.
- Sono escluse la destinazione residenziale, industriale. Il progetto organico di cui all'art.3, potrà prevedere se non ritenute nocive e moleste, modeste attività artigianali, riferite a produzioni tipiche locali. Tali attività, riferite alla cultura dell'area Cortonese e della Valdichiana dovranno essere intese quali presidio delle tradizioni artigianali locali.

b) **U.F.d'analisi 2**- Orfanatrofio Femminile delle Povere Orfane
- residenziale
- commerciale (limitatamente
- turistico ricettive
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- E' esclusa la destinazione industriale.

Limitatamente ai locali accessori-magazzini "fondi" e simili sono ammesse, se non ritenute nocive e moleste, modeste attività artigianali per la valorizzazione di prodotti legati alla tradizione culturale di Cortona e/o della Valdichiana.

c) **U.F.d'analisi 3 -4** - Orfanatrofio Maschile Cinaglia - Uffici amministrativi
- residenziale
- commerciale (limitatamente ai locali accessori-magazzini "fondi" e simili)
- turistico ricettive
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico

Sono escluse la destinazione industriale e artigianale.

ART.3 CATEGORIE OPERATIVE

1. Le categorie operative d'intervento sono distinte per Unità Funzionali di Analisi e sono come di seguito descritte:

a) **U.F. d' Analisi 1**

- -manutenzione ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.a) della L.R.52/99
- manutenzione straordinaria ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.b) della L.R.52/99
- restauro e di risanamento conservativo ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.c) della L.R.52/99
- ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di cui ai punti da 1 a 3 dell'art.4 comma 2° let. d) della L.R. 52/99.

b) **U.F.di Analisi 2**

- manutenzione ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.a) della L.R.52/99
- manutenzione straordinaria ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.b) della L.R.52/99
- restauro e di risanamento conservativo ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.c) della L.R.52/99
- ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di cui ai punti da 1 a 3 dell'art.4 comma 2° let. d) della L.R. 52/99
- All'interno del cortile, potranno essere realizzati garages interrati o altri locali accessori o pertinenziali alla presente Unità Funzionale. Tali interventi dovranno servire ad eliminare l'attuale situazione di degrado del cortile, degrado conseguente alla realizzazione parziale di locali accessori, ma non potranno comportare aumento delle volumetrie deducibili dallo stato dei luoghi. Le modalità di tale intervento sono disciplinate dal successivo art.4 delle presenti norme.

c) **U.F.di Analisi -3-4**

- manutenzione ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.a) della L.R.52/99
- manutenzione straordinaria ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.b) della L.R.52/99
- restauro e di risanamento conservativo ordinaria come definita all'art.4 comma 2 let.c) della L.R.52/99
- ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di cui ai punti da 1 a 3 dell'art.4 comma 2° let. d) della L.R. 52/99

ART. 4 STRUMENTI D'ATTUAZIONE E MODALITÀ' DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

1. La variante n. 90 al P.R.G. si attua come di seguito:

a) **U.F.d'Analisi 1**

- Le opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'art.5 comma 2° della L.R.52/99.
- Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia dovranno risultare a seguito della redazione di un *progetto organico da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale*. A tal fine dovrà essere redatto un dettagliato rilievo architettonico con tutti gli elementi tipologici formali e strutturali, che dovranno essere documentati anche fotograficamente. Il progetto dovrà evidenziare il mantenimento, il recupero e la riqualificazione degli elementi di pregio (formali, tipologici o strutturali) isultanti dal rilievo. Analoga attenzione dovrà essere tenuta anche per eventuali ritrovamenti in corso d'opera, che dovranno essere opportunamente documentati.

b) **U.F.d'Analisi 2**

- Le opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'art.5 comma 2° della L.R.52/99.
- Le opere di restauro e risanamento conservativi e di ristrutturazione indicata all'art.3 potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto e dovranno essere conseguenti ad alla redazione dei progetti di cui all'art.5 comma 1° della L.R.52/99.
- Gli interventi all'interno del cortile, relativi a garages interrati o altri locali accessori o pertinenziali alla presente Unità Funzionale sono soggetti a progetto organico da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

c) **U.F.d'Analisi 3 -4**

- Le opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'art.5 comma 2° della L.R.52/99.
- Le opere di restauro e risanamento conservativi e di ristrutturazione indicata all'art.3 potranno essere eseguite mediante intervento edilizio diretto dovranno essere

conseguenti ad alla redazione dei progetti di cui all'art.5 comma 1° della L.R.52/99.

ART. 5 - NORME FINALI E DI RACCORDO

1. Le presenti norme prevalgono, per le parti in contrasto, sull'art.18 delle N.T.d.A. della Variante Generale al P.R.G.

2. Tutti gli interventi ammessi, per la parte non in contrasto con le presenti norme, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art.18 delle norme tecniche di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

3. Per quanto non espressamente detto si fa riferimento alle normative Regionali, nazionali e comunitarie in materia di edilizia, urbanistica, igiene, ambiente e sicurezza. In particolare si rimanda al D.L. 490/99 alle L.R.59/80, L.R.52/99.

ALLEGATO " A "
all'Atto Rep. 44851
Raccolta 16461

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

VISTO il D.Lgs. 30 marzo 2001 n° 165;
VISTO il D.Lgs. 20 ottobre 1999 n° 368;
VISTO il D.Lgs.29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";
VISTO il D.P.R. 29 dicembre 2000 n°441 "Regolamento recante le norme di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";
VISTO il D.P.R. 7 settembre 2000 n° 283 "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico";
VISTA la richiesta di autorizzazione all'alienazione presentata dall'Ente USL 8 di Arezzo, proprietario dell'immobile denominato Ospedale S. Maria della Misericordia sito in Provincia di Arezzo, Comune di Cortona, via Maffei nn. 22-24-26-28-30-32, segnato in Catasto (N.C.E.U.) al foglio n° 361 partt 333-334-336, richiesta pervenuta completa della necessaria documentazione alla Soprintendenza Regionale in data 01/04/2003 e assunta in protocollo in data 02/04 /2003 al n°2048;
VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio storico, artistico e demoetnoantropologico di Arezzo con nota pervenuta in data 13/06/2003 assunta in protocollo in data 17/06/2003 al n. 3737;
ACCERTATO che l'immobile suddetto possiede i requisiti di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 490/1999;
VISTA la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra nell'ambito normato dall'art. 5 del D. Lgs. 490/1999;
CONSIDERATO che, dall'esame della suddetta richiesta, l'alienazione del bene stesso, secondo le condizioni e le finalità contenute nella richiesta stessa, non pregiudica la conservazione, l'integrità e la fruizione pubblica dei beni stessi ed è garantita la compatibilità della destinazione d'uso con il suo carattere storico e artistico, secondo quanto previsto dall'art. 10 comma 1del D.P.R. 283/2000;
CONSIDERATO che detto immobile viene alienato a favore di soggetti diversi da quelli indicati dall'art. 5 del D.Lgs. 490/1999;
VISTO l'art. 9 comma 1 del D.P.R. 283/2000;

DELIBERA

Art. 1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato D.P.R. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Arezzo, Comune di Cortona, via Maffei nn22-24-26-28-30-32, segnato in Catasto (N.C.E.U.) al foglio n° 361 partt. 333-334-336 prescrivendo quanto segue:

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di riqualificazione funzionale siano eseguiti sulla base di un progetto organico e complessivo da redigere previa acquisizione di un dettagliato rilievo architettonico completo di tutti gli elementi strutturali, formali e tipologici, nonché previa esecuzione di una estesa campagna di saggi ricognitivi sugli apparati decorativi e sullo stato di conservazione di tutti gli elementi originali. Nel caso di interventi che prevedano opere di scavo, questi dovranno essere preceduti da opportuni saggi sulle stratigrafie di interesse archeologico previo il parere e sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. Il suddetto progetto dovrà evidenziare il mantenimento, il recupero e la valorizzazione di tutte le caratteristiche architettoniche di pregio anche mediante opere di ripristino e di eliminazione delle superfetazioni, degli elementi e dei materiali non originali. In particolare dovrà essere previsto il restauro conservativo e il mantenimento nelle attuali collocazioni di tutti gli elementi decorativi e di arredo pertinenziale, quali affreschi, stemmi, sculture e decorazioni in genere. Tale progetto, come anche eventuali altri progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire su tutto o parte del complesso immobiliare, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza di Arezzo ai sensi del D.Lgs. 490/99.

2. Il complesso immobiliare non potrà essere destinato ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico, In particolare per la particella 333 sono da escludersi la destinazione residenziale e quella industriale; per le particelle 334 e 336 sono da escludersi la destinazione industriale e quella artigianale. Qualunque modifica delle destinazioni d'uso di tutto o parte del complesso immobiliare, anche in assenza di opere edilizie, dovrà necessariamente essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza di Arezzo ai sensi del D.Lgs. 490/99.
3. Dovrà essere assicurata la fruizione pubblica delle porzioni più significative dal punto di vista storico e artistico del complesso immobiliare, secondo le modalità proposte dal detentore e previo parere della competente Soprintendenza di Arezzo. In particolare per la particella 333 dovrà essere garantita la fruizione pubblica degli ambienti prospicienti l'ingresso principale e lo scalone monumentale.
4. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n.283/2000, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso.

Art. 2 Si dichiara, secondo quanto disposto dall'art.10 comma 6 e seguenti del D.P.R. n°283/2000, l'interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art.2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n°490/1999, dell'immobile individuato nelle premesse e descritto nelle allegate relazione storico-artistica e planimetria catastale, il quale rimane, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Titolo I del D.Lgs. n°490/1999, e si confermano, nei suoi confronti, le prescrizioni dettate nel succitato art. 10.
La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente Provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati e al Comune di Cortona nel cui territorio è ubicato il bene.
Il presente Provvedimento sarà trascritto presso la competente Conservatoria dei RR. II. ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, anche ai fini dell'art. 11 del menzionato D.P.R. 283/2000.
Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971 n.1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Firenze, lì 8 LUG. 2003

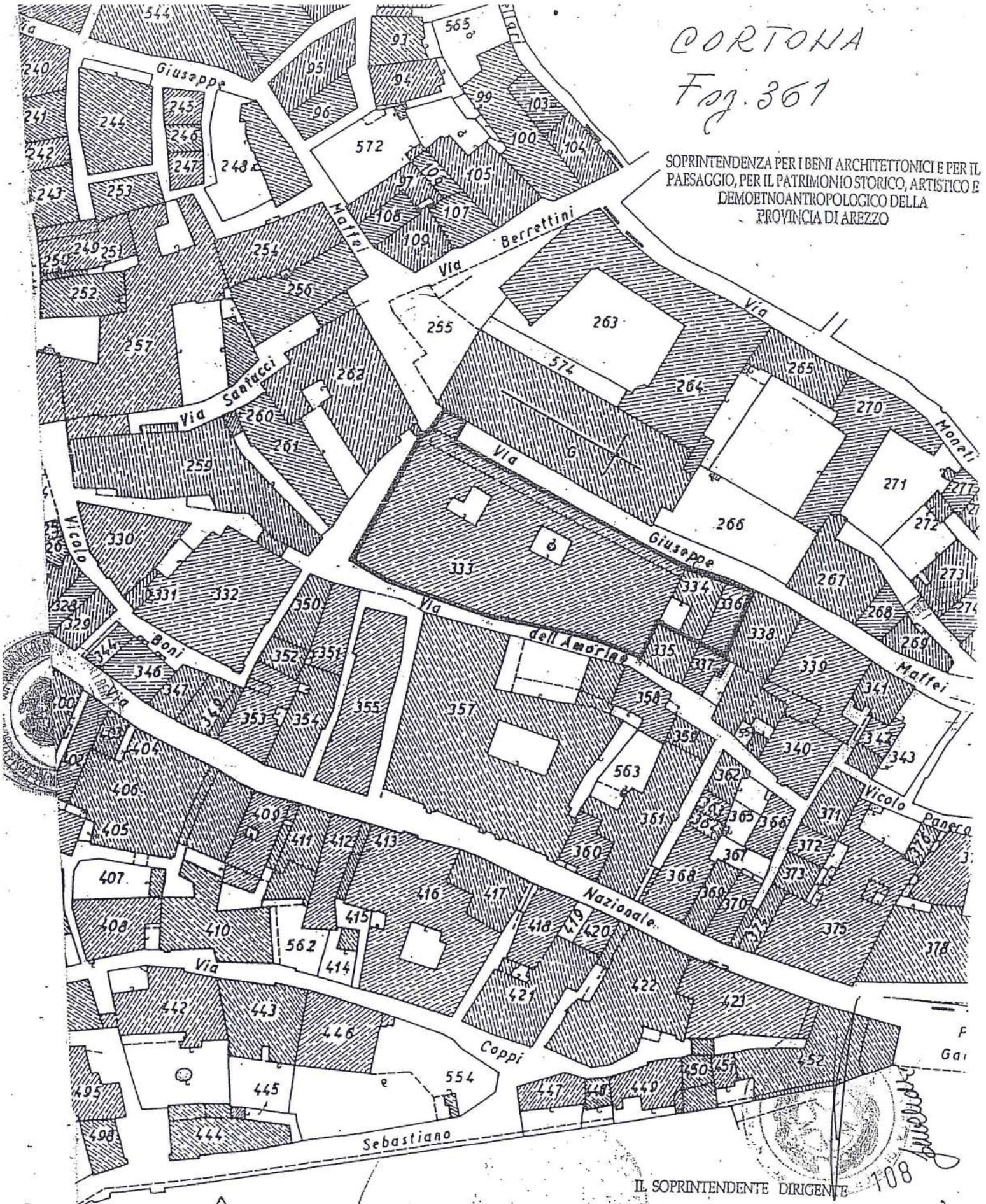
SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI PER LA REGIONE TOSCANA

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Mario Lolli Ghetti)

CORTONA

Fgj. 361

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO



IL SOPRINTENDENTE DIRIGENTE
(Dott.ssa Anna Maria Maetzke)

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Mario Lolli Ghetti)

FIRENZE 08 LUG. 2003

MODULARIO
D.G.S.C. - 3

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO

Cortona - Ex Ospedale di S.Maria della Misericordia in Via Maffei.

Relazione Storico-artistico

Percorrendo Via Maffei, di fronte la chiesa di S. Francesco vediamo davanti a noi un settecentesco cavalcavia che metteva in comunicazione la chiesa con l'ospedale.

Sebbene di linee barocche, la struttura, ben armonizza con l'edificio duecentesco della chiesa e con quello quattro-cinquecentesco dell'ospedale. In una nicchia posta in alto, sopra l'arco è un busto marmoreo del granduca Pietro Leopoldo, postovi nel 1788.

Oltrepassato l'arco, sulla destra è l'edificio dell'Ospedale di S.Maria della Misericordia che ha, sul davanti, come parte inferiore della facciata un elegantissimo e leggero portico rinascimentale, a undici arcate. La ristrettezza di Via maffei ha reso obbligatoria quella del porticato e l'alta mole della chiesa sulla sinistra toglie a questo molta luce. Il Salmi lo giudicava quattrocentesco sappiamo che la costruzione dell'Ospedale venne iniziata nel 1441 e non appare attendibile, il parere di N. Fabbrini che lo giudicava del 1598 e costruito su disegno di Giovanni e Francesco Berrettini. Sotto il porticato si aprono cinque porte in pietra di accesso all'Ospedale.

Fino al 1441 (data d'inizio dei lavori) Cortona era dotata di vari "ospedali" molto piccoli dentro e fuori le mura. "Si decise di creare un grande ospedale riunendo i beni di essi alla Fraternita di S.Maria della Misericordia fondata nel 1285 da S. Margherita e dare inizio alla costruzione". La sigla F:S.M. (Fraternita di S. Maria) che si vede spesso su porte e muri e

ricorda il capolavoro di cristiana carità creato dalla Santa. E i fratelli e le sorelle del Terz'Ordine di S. Maria da lei istituito servirono a lungo l'Ospedale cortonese.

La riunione di tanti ospizi e ricoveri in un unico organismo è degna di nota per il significato che assume di precoce interessamento di tutte le autorità pubbliche a dar vita ad un unico ente assistenziale meglio organizzato a servizio del prossimo malato, anziano, abbandoanto. G. Inga ha fatto notare come l'opera di assistenza "precedentemente sorta per iniziativa privata (come dimostrano i tre ospedali esistenti in Cortona nel 1248, di proprietà di alcuni cittadini, a porta Pecciverardi, a porta S. Vincenzo e nel terziere di S. Marco)" passò sotto il controllo e l'organizzazione dei frati; anche le Compagnie laicali (alla fine del Trecento ne esitevano un po' meno di una ventina) collaboravano a questo scopo; ed anche il Comune, come dimostra lo Statuto del 1325, si occupò molto presto dell'assistenza.

Se è sicuro che nel 1285 S. Margherita istituì l'Opera e la Casa di S. Maria della misericordia retta dall'omonima Confraternita, non è sicuro che tale casa si trovasse nell'area dell'attuale Ospedale. Alcuni hanno affermato che la casa (detta di Diabella) si trovasse all'estremità orientale del nostro Ospedale, ma il Mancini sosteneva, che essa si trovava ove è il monastero delle Salesiane (oggi delle Sorelle dei Poveri di S. Caterina da Siena) nel quale rimase inglobata e dove se ne mostrano i resti.

I lavori fatti nel Quattrocento e nel Cinquecento portarono a termine i lati orientali, meridionale e settentrionale dell'edificio; nel Seicento venne finito anche il lato occidentale. L'edificio che ne è risultato e che oggi si vede anche in parte modificato da interventi successivi, consta di un lungo corpo di fabbrica con facciata principale in Via Maffei, retro in Via dell'Amorino e finchi ad est e ovest. Due cortili interni separano i corpi di fabbrica trasversali.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

La chiesa a volta, con tre altari che si trovava all'estremità orientale del fabbricato non esiste più. Sull'altar maggiore era un quadro con S. Margherita; nelle lunette c'erano, dipinti a fresco, alcuni miracoli della Santa.

L'ingresso principale è sotto il porticato al n.26; e qui l'epigrafe che ricorda S. Margherita.

Il Della Cella segnalava sotto il loggiato interno, a sinistra entrando, una Carità a chiaroscuro (donna con bambino in braccio e due altri bambini che si attaccano alle vesti) da lui attribuita al pittore Giacinto Colombati; nei corridoi interni stemmi di molte famiglie cortonesi alle quali appartenevano i Priori cioè Rettori dell'Ospedale; le campane dell'orologio (quella più grande di un fonditore aretino è del Rettore un quadro di Luca Signorelli con la Circoncisione di Gesù ivi portata dopo la soppressione della Cappella della Madonnuccia ove si trovava.

Come è facile immaginare oggi l'Ospedale, nel suo interno, è stato molto modificato per essere adattato alle nuove necessità ospedaliere. Chi più ha sofferto in queste modifiche sono stati i chiostri o cortili interni; l'antica ampia chiesa è stata eliminata e sostituita con una minuscola cappella.

E' interessante osservare come nella Pianta del Berrettini (1634) l'edificio dell'Ospedale appaia ben isolato e abbia una perfetta forma rettangolare, scandita dai due cortili interni: dalla parte di levante correva allora una via o vicolo che da Via dell'Amorino, come proseguendo il vicolo Amandoli, arrivava a Via Maffei davanti al recinto dell'orto dei Frati di S. Francesco: via interrotta, come tante altre, in tempi posteriori." (A. TAFI - Immagine di Cortona - 1989)

Caratterizzato da un aereo porticato del XV-XVI° Sec. con volte a crociera pulsanti con undici arcate a tutto sesto su litiche colonne con capitelli corinzi, l'immobile, presenta un prospetto principale articolato su due livelli con semplici aperture rettangolari all'ultimo piano.

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S.

MODULARIO
D:G,S.C. - 3

MOD. 2

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Frutto di almeno tre ampliamenti ben evidenziati nel prospetto tergale, l'immobile presenta nel suo interno, ampie sale talune voltate, portali del Sec. XVI°, ottagonali colonne corinzie in pietra del Sec. XV°, oltre ai citati stemmi dipinti dei Rettori dell'Ospedale.

Per quanto sopra esposto si ritiene necessario vincolare, esternamente ed internamente ai sensi dell'art.2 del Dec. Leg.vo 490/'99 l'ex Ospedale di S. Maria della Misericordia.

IL RELATORE
(Geom. P. Frappi)

L'Architettto Direttore Coordinatore
(Arch. Carla Corsi)

IL SOPRINTENDENTE DIRIGENTE
(Dott.ssa Anna Maria Maetzke)

/fo

VISTO: IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Mario Lolli Ghetti)

FIRENZE 8 LUG. 2009

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

BIBLIOGRAFIA

A. TAFI - Immagine di Cortona - Cortona 1989.

FONTI DOCUMENTARIE

A.S.A. - catasto Leopoldino Mappa 1820 Tavola indicativa.

Copia conforme all'originale
composta di n. 8 fogli
Firenze, 9 LUG. 2003

IL FUNZIONARIO AMM.VO E
ECONOMICO FINANZIARIO
(Dott. Rosalba TUCCI)
Rosalba Tucci

RACCOMANDATA A.R.

ED

Firenze 11 GIU 2018

Ministero

dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Alla Provincia di Arezzo
Settore Servizi Tecnici
Servizio Edilizia
Via L. Spallanzani, 23
52100 - AREZZO

Prot. n. 6750 *Allegati* 1
Classifica: 34.25.04/1.17

Risposta al foglio del ________
Div. ____ *Sez.* ____ *n.* ____

OGGETTO: COMUNE DI CORTONA (AR) – Immobile denominato **"Ospedale di Santa Maria della Misericordia"**, sito in Via Maffei, 22/24/26/28 - distinto in Catasto al N.C.E.U. al Foglio n. 361 part. 333 sub. 4 (ex subb. 1e 2) - **NOTIFICA DELIBERA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE**

PROVINCIA DI AREZZO
ARCHIVIO PROTOCOLLO
15 GIU 2018
PROT. 13443
CAT. 13.02.08.88

Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
Via di Città, 140 - 53100 SIENA

p.c. Al Comune di Cortona (AR)

In riferimento alla Vs. richiesta di autorizzazione all'alienazione dell'immobile in oggetto, pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo in data 23.02.2018, si notifica a codesto Ente, in qualità di proprietario del bene in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione all'alienazione, rilasciato in data 06.06.2018 n. 94/2018 ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si ricorda che, stipulato l'atto di trasferimento, che dovrà riportare le prescrizioni e condizioni contenute nell'allegato provvedimento, codesto Ente dovrà trasmettere la relativa denuncia alla Soprintendenza competente, nei tempi e con le modalità previsti dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., affinché sia possibile provvedere agli ulteriori adempimenti.

Si raccomanda alla stessa Soprintendenza di verificare, all'atto della denuncia del passaggio di proprietà, che il contratto di alienazione riporti le suddette prescrizioni e condizioni e di vigilare sul successivo adempimento delle medesime da parte dell'acquirente, nonché di dare comunicazione delle eventuali inadempienze alla Provincia di Arezzo, ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di alienazione, ai sensi dell'art. 55-bis, comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Il provvedimento di autorizzazione è notificato da questo Segretariato regionale e le relative prescrizioni sono trascritte presso la competente Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare.

Al Comune si trasmette per opportuna conoscenza copia del provvedimento in riferimento alle prescrizioni ivi contenute circa le destinazioni d'uso.

IL SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori

MT/mm

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Via dei Castellani, 3
Ufficio Firenze V.R. Casella Postale 136 - 50123 Firenze
Cent. 055 27189750 - email: sr-tos@beniculturali.it - PEC: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

DELIBERA 94/2018

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
IL SEGRETARIO REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"* e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

Vista la Legge 24 giugno 2013 n. 71 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilascio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE.";*

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"* e successive modiche e integrazioni;

Visto il DPCM 29 agosto 2014 n. 171 *"Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89."*

Visto il DDG del 17.05.2017, con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito alla Dott.ssa Giorgia Muratori l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

Vista la richiesta di autorizzazione all'alienazione presentata dall'Ente "Provincia di Arezzo", proprietario dell'immobile denominato **"Ospedale di Santa Maria della Misericordia"** sito in Provincia di Arezzo, Comune di Cortona, Via Maffei, 22/24/26/28 - distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 361 part. 333 sub. 4 (ex subb. 1 e 2), richiesta pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo in data 23.02.2018 e assunta in protocollo in data 02.03.2018 al n. 5998 e integrato con nota n. 1347002 pervenuta il 05.06.2018;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo trasmesso con nota prot. n. 9163 del 05.04.2018, con indicate prescrizioni e condizioni;

Accertato che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 490/1999 e ss.mm.ii.. per effetto del provvedimento emesso in data 08.07.2003, ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. a), del citato Decreto Legislativo;

Visto che il suddetto provvedimento è stato trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09.09.2004, Reg. gen. 18235, Reg. part. 11572, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

Vista la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Visto che la Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non ha comunicato, nei tempi previsti, i motivi ostativi manifestati da parte della Regione o degli Enti territoriali interessati;

Visto l'art. 53 del D.Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii.. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

Considerato che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

Considerato che le modalità ed i tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta risultano congrui ;

Vista la delibera di autorizzazione all'alienazione assunta dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nella seduta del 06.06.2018, come da verbale agli atti d'ufficio;

DELIBERA

L'alienazione, ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., dell'immobile denominato **"Ospedale di Santa Maria della Misericordia"** sito in Provincia di Arezzo, Comune di Cortona, Via Maffei, 22/24/26/28 - distinto al N.C.E.U. al **Foglio n. 361 part. 333 sub. 4 (ex subb. 1 e 2)**, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che, di tale atto, costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1. Gli eventuali interventi di restauro del complesso immobiliare, sia all'interno che all'esterno, siano eseguiti sulla base di un progetto che preveda il recupero e la conservazione di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative originali, anche mediante interventi di ripristino. Tale progetto di restauro, come anche i progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire sul complesso immobiliare, dovrà necessariamente essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. ii.

2. Il complesso immobiliare non dovrà essere destinato ad usi che ne alterino le caratteristiche d'interesse storico-artistico-architettonico o tali da pregiudicare la sua integrità. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dei

beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

3. Su proposta del detentore e previo parere della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo sia possibilmente mantenuto o migliorata l'attuale fruizione pubblica del bene.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento, saranno trascritte nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..
Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori

Firenze, 6 GIU 2018

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

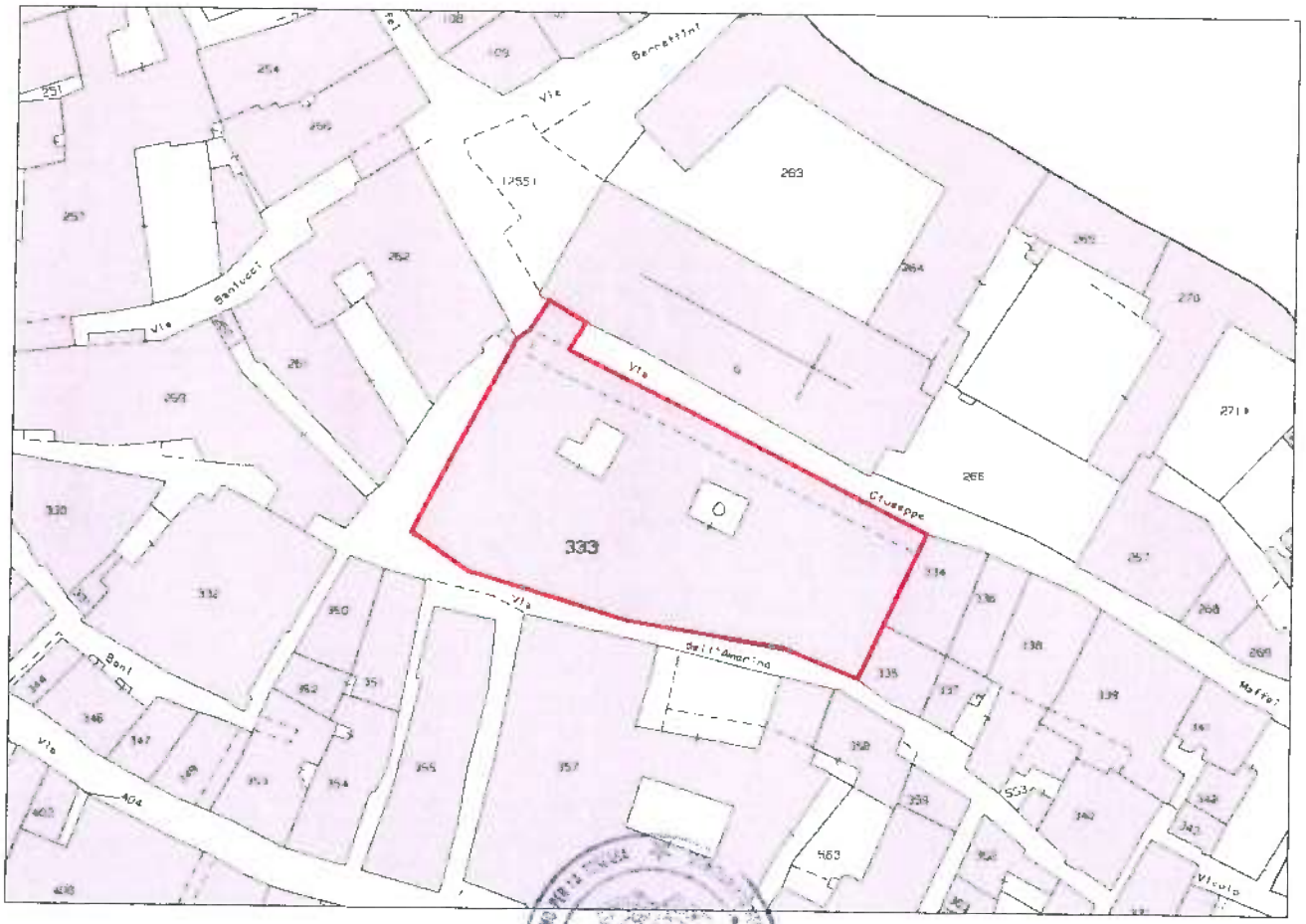
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Ospedale di Santa Maria della Misericordia
Provincia	Arezzo
Comune	Cortona
Nome strada	Via Maffei, 22/24/26/28

Planimetria catastale Foglio n. 631 part. 333



Il Presidente della Commissione Regionale
Segretario Regionale
dott.ssa Giorgia Muratori

Firenze, 6 GIU 2018

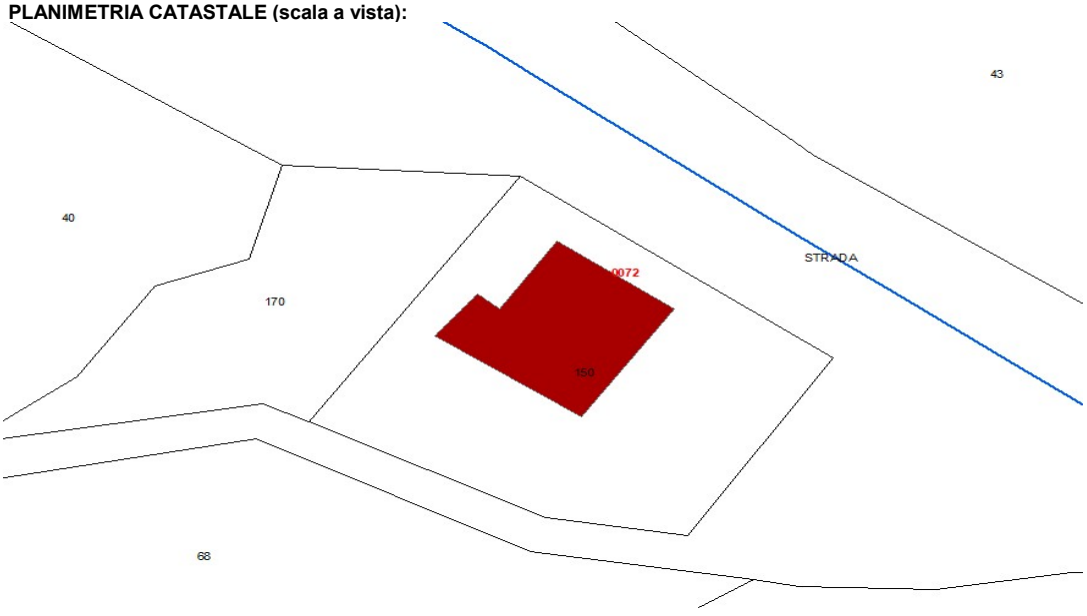
Allegato n. 6)

Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 40618

Cespite N.ro:	**40618**
IMMOBILE DESTINAZIONE:	**FABBRICATO ex CASA CANTONIERA ANAS**
COMUNE UBICAZIONE:	**CHIUSI DELLA VERNA**
INDIRIZZO:	**SP 208 DELLA VERNA KM 24+850**
Coordinate GPS	**43.702341, 11.955861**
Descrizione:	**FABBRICATO ex CASA CANTONIERA ANAS posto su un piano fuori terra di mq. 145 circa lordi ed un piano seminterrato di mq. 100 circa lordi. Comprensivo di resede esclusivo di mq. 635 circa (mq 780 catastali totali - mq 145 sedime)**
Provenienza	**Verbale di consegna del 28/09/2001 tra L'Agenzia del Demanio e la Provincia di Arezzo a seguito del DPCM del 21/02/2000 e Deliberazione della Regione Toscana n. 274 del 19/12/2000**
Anno di costruzione	**Anteriore al 1958 (cfr planimetria catastale)**
VIC Valutazione Interesse Culturale	**NON NECESSARIA: Fabbricato costruito dopo il 1955 (cfr ortofoto), inferiore a 70 anni.**
Regolarità urbanistica	**Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765 del 06/08/1967) e posizionato all'esterno del centro abitato.**
VALORE	**102.007,50 €**
Tipologia offerta :	**Rialzo libero**
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	

TERRENI/ FABBRICATI	SEZ. CAT.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	FABBRICATI MQ LORDI CIRCA	TERRENI MQ CATASTALI	FABBRICATI MQ CATASTALI	Categoria
F	-	72	150		Mq. 145 Piano Terra + Mq. 100 Piano Seminterrato	780	158	A/4

PLANIMETRIA CATASTALE (scala a vista):



PLANIMETRIE FABBRICATO (scala a vista):

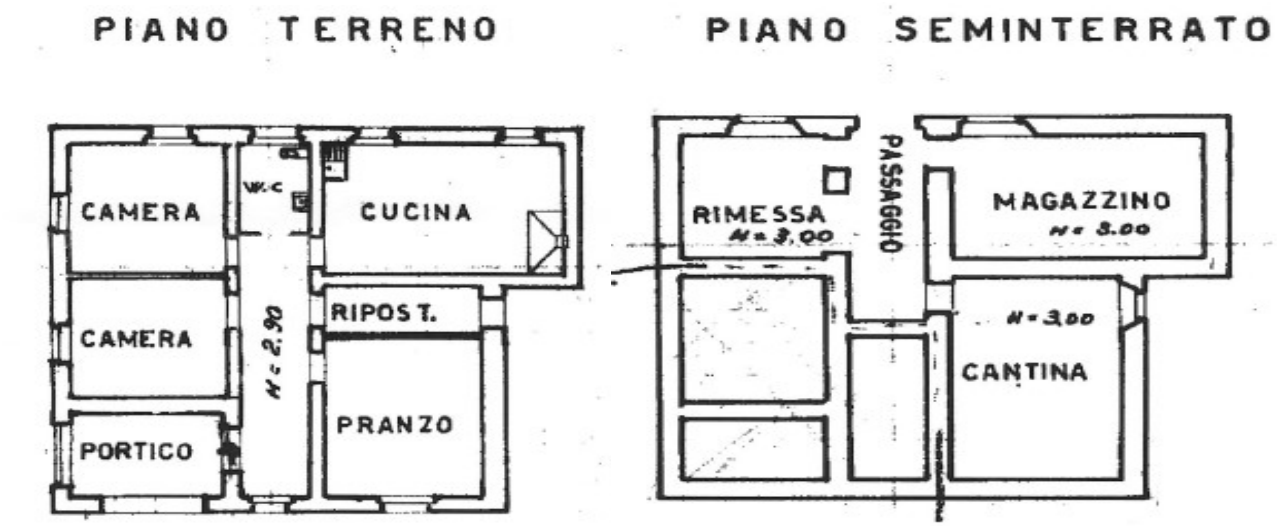

PIANO TERRENO
PIANO SEMINTERRATO
CAMERA
CAMERA
PORTICO
W.C
H = 2.90
CUCINA
RIPOS T.
PRANZO
RIMESSA
H = 3.00
PASSAGGIO
MAGAZZINO
H = 3.00
H = 3.00
CANTINA

FOTO:

Allegato n. 7)

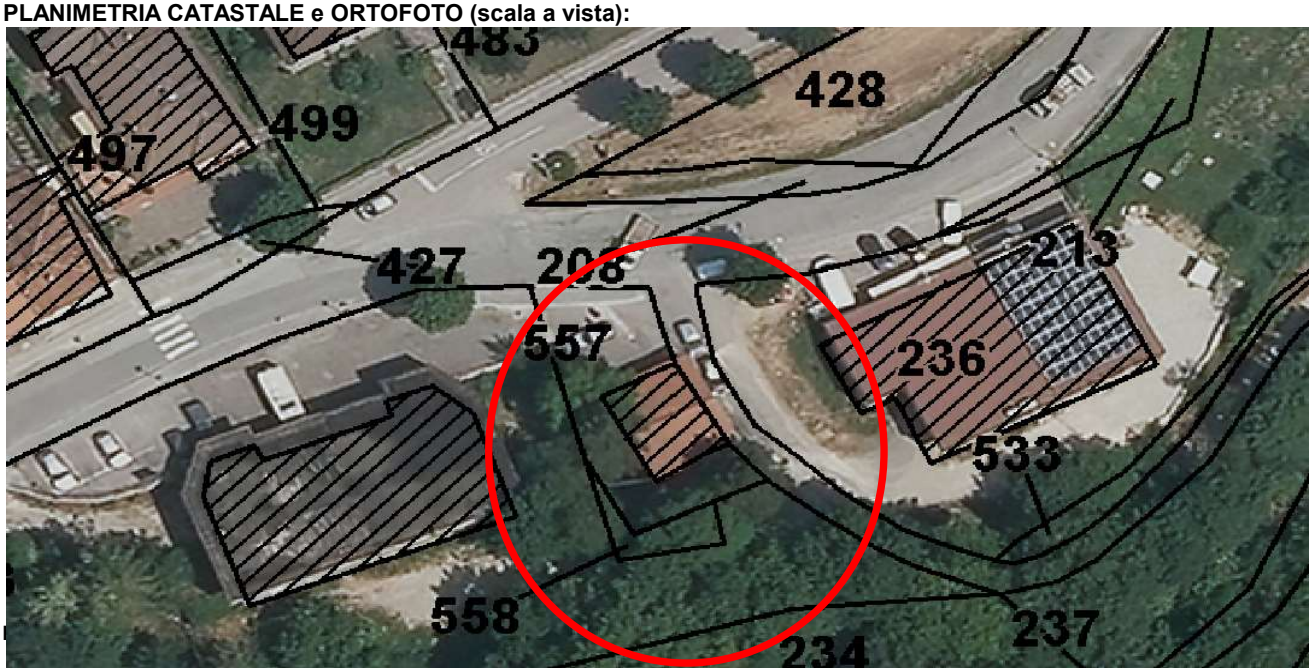
Documentazione Fotografica e Fascicolo della Stima – Cespite n. 50006

Cespite N.ro:	**50006 provvisorio**
IMMOBILE DESTINAZIONE:	**FABBRICATO ex RICOVERO AUTOMEZZI**
COMUNE UBICAZIONE:	**SESTINO**
INDIRIZZO:	**SP 49 SESTINESE KM 17+400 - Via Marche**
Coordinate GPS	**43.708985, 12.300588**
Descrizione:	**FABBRICATO ex RICOVERO AUTOMEZZI posto su un piano fuori terra di mq. 76 circa lordi ed un piano seminterrato di mq. 76 circa lordi. Comprensivo di resede esterno esclusivo di mq. 237 circa (mq. 313 catastali totali - mq. 76 di sedime del fabbricato)**
Provenienza	**Acquisto dal Comune di Sestino del 01/04/1993 Atto Notaio Fabio Milloni Rep. 63457.**
Anno di costruzione	**Fabbricato costruito in data anteriore al 01/09/1967, come riportato nell'atto di Compravendita del 01/04/1993.**
VIC Valutazione Interesse Culturale	**NON NECESSARIA: Fabbricato costruito dopo il 1955 (cfr. ortofoto), inferiore a 70 anni.**
Regolarità urbanistica	**Deposito al Comune di Sestino dello stato realizzato, prot. 23134 del 29/08/2022, riferito alla Concessione n. 5 Pratica Edilizia n. 1109 prot. n. 4248 del 22/02/1994.**
VALORE	**39.420,00 €**
Tipologia offerta :	**Rialzo libero**

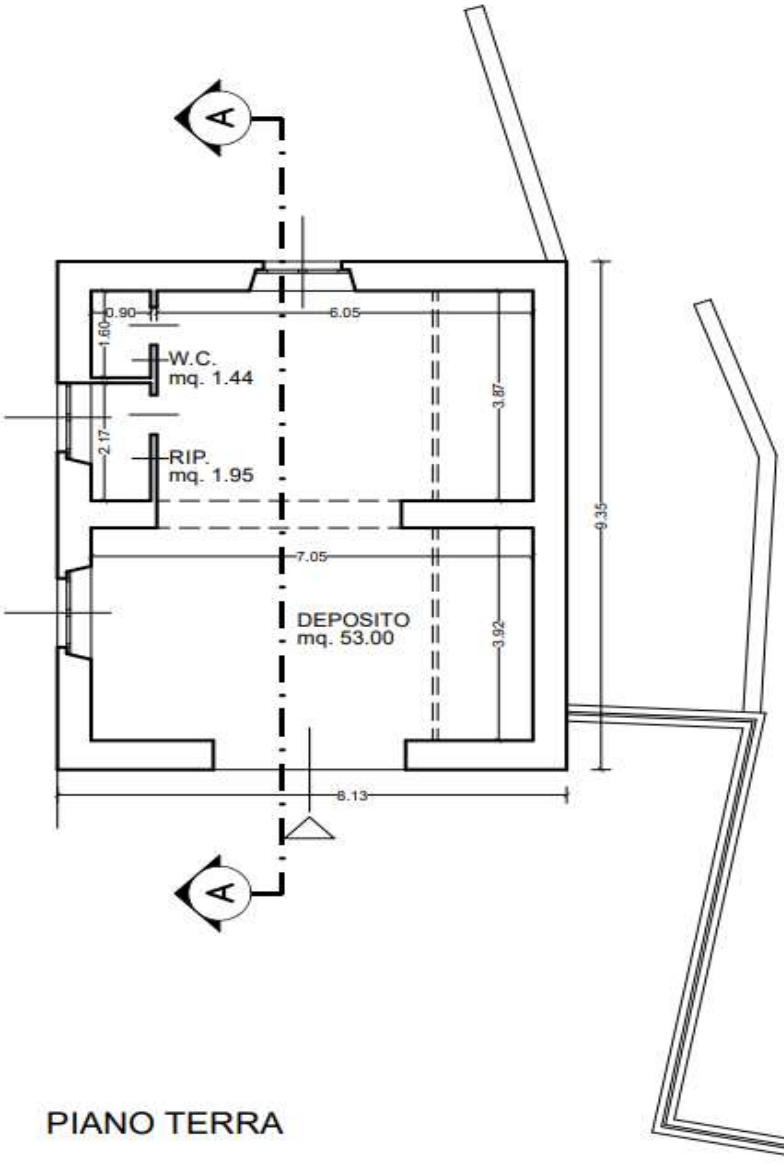
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TERRENI/ FABBRICATI	SEZ. CAT.	FOGLIO	NUMERO	SUB.	FABBRICATI MQ LORDI	TERRENI MQ CATASTALI	FABBRICATI MQ CATASTALI	Cate-goria
F	-	59	557	-	mq. 76 piano terra e mq. 76 piano seminterrato	313	151	C/2

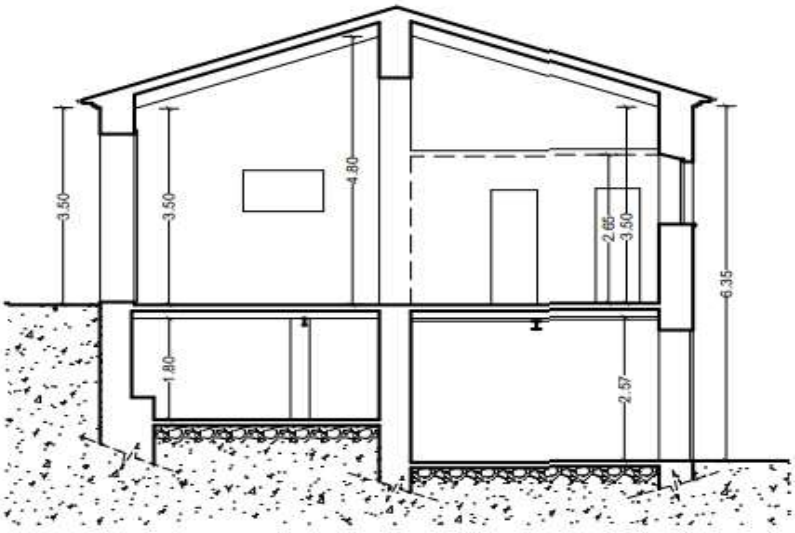
PLANIMETRIA CATASTALE e ORTOFOTO (scala a vista):



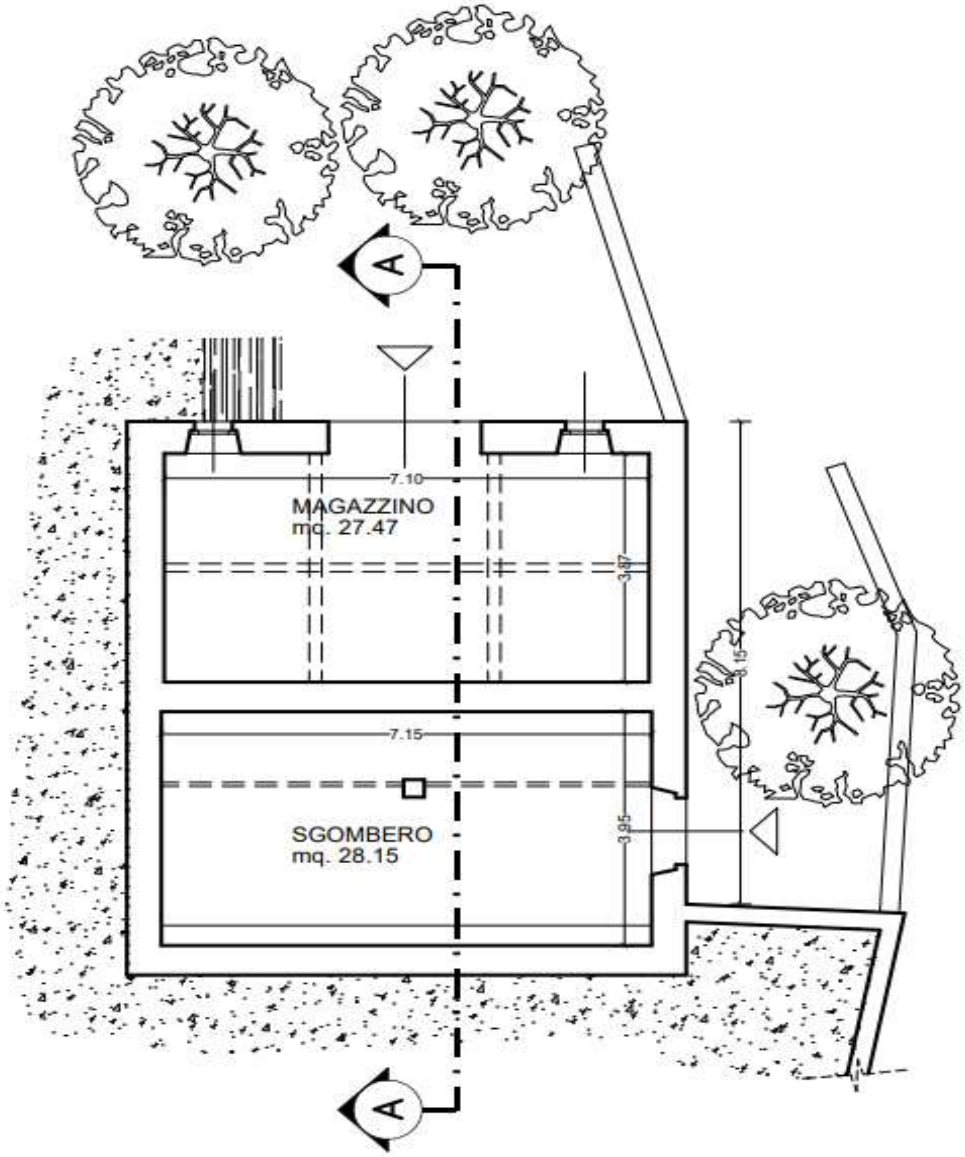
PLANIMETRIE FABBRICATO e SEZIONE (scala a vista):



PIANO TERRA



SEZIONE A-A



PIANO SEMINTERRATO

FOTO:

PROVINCIA DI AREZZO
www.provincia.ar
SEDE OPERATIVA 4° Reparto 8^ Zona
"Sestino" - SP 49 - Km 17+500

Allegato n. 8)

PROPOSTA DI ACQUISTO

Il/La Sottoscritto/a .....

(Cognome) (Nome)

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R., per le ipotesi di falsità e dichiarazioni mendaci

DICHIARA

- PER LE PERSONE FISICHE

- di essere nato/a il ..... a .....
- cittadinanza .....
- residente a ..... Via ..... n. ...
- Codice Fiscale .....
- indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) .....
- telefono ..... e.mail .....

- PER LE PERSONE GIURIDICHE

- di essere nato/a il ..... a .....
- cittadinanza .....
- residente a ..... Via ..... n. ...
- Codice Fiscale .....

in qualità di Legale Rappresentante della Società (indicare l'esatta denominazione sociale riportata dalla C.C.I.A.A.) ……., con sede legale in ……..... Via .....n. .....……...

- P. IVA .....Codice Fiscale .....
- indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) .....
- telefono ..... e.mail .....

CHIEDE

di poter partecipare a (si prega di spuntare la lettera relativa all'Asta cui si intende partecipare):

A. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39222.**
B. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39254.**
C. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 39328.**
D. **Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale**

- Cespite n. 39834.

E. Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 40373.

F. Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale - Cespite n. 40618.

G. Partecipazione ad Asta Pubblica per alienazione di immobile di proprietà provinciale – Cespite n. 50006.

ED A TALE FINE PRESENTA L'OFFERTA DI

€ ..... (.....…)

(in cifre) (in lettere)

DICHIARA, INOLTRE

a - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;

b - di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando la Provincia di Arezzo da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

c - di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

d - di accettare tutte le condizioni fissate nel relativo Avviso di Asta pubblicato nel sito Internet della Provincia di Arezzo www.provincia.arezzo.it e negli eventuali documenti di corredo;

e - di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, nonché del Reg. U.E 679/2016 (G.D.P.R.), e successive modifiche ed integrazioni;

f - di non essere incorso in alcuna causa di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, e, in particolare, di non aver commesso delitti da cui derivi, quale pena accessoria, tale incapacità;

g - di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo;

h - di offrire per l'acquisto la somma sopra indicata consapevole che, qualora vi fosse discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, s'intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Provinciale;

i - di essere consapevole che laddove ricorressero cause ostative alla vendita, la stessa sarà subordinata al loro superamento;

l - di accettare ed approvare, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le seguenti condizioni:

l1. che l'indizione e l'esperimento dell'Asta non vincolano ad alcun titolo la Provincia di Arezzo, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

l2. che l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a favore del migliore offerente;

l3. che l'aggiudicatario non potrà avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Provincia di Arezzo, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

l4. non si procederà alla restituzione del Deposito Cauzionale nei confronti dell'Aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non si attivi per pervenire alla stipula del contratto di compravendita

nei termini stabiliti dal presente Avviso, o non intenda stipulare il contratto nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente non verrà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione, in mancanza di cause indipendenti dalla sua volontà; parimenti, non verrà restituito, qualora si accerti la mancanza, in capo dell'Aggiudicatario di uno o più requisiti autocertificati con la Proposta di Acquisto;

I5. che tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione, comprese quelle per la stipula dell'atto/i, saranno a carico dell'acquirente.

Ai fini della presente proposta, si elegge il seguente domicilio (indicare sole se diverso dalla residenza/sede legale):

Via ……..……. Comune ……..……

Provincia ……..……

Indirizzo Posta Elettronica Certificata ……...

Luogo e data **FIRMA (cognome e nome)**

_____ _____

N.B.: nel caso in cui partecipino Persone Giuridiche, i requisiti di cui sopra devono essere riferiti a tutti i Legali Rappresentanti delle stesse, mentre la Proposta di Acquisto potrà essere firmata anche da un solo Legale Rappresentante, in caso di rappresentanza con firma disgiunta, e da tutti i Legali Rappresentanti, in caso di rappresentanza con firma congiunta.

Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino in forma raggruppata, ciascun soggetto dovrà possedere i requisiti necessari per partecipare all'Asta, e la Proposta di Acquisto dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti aventi diritto, di cui sopra detto, indicando la percentuale di proprietà che ogni soggetto intende acquisire. In mancanza di tale dato si presume che detti soggetti intendano acquisire la proprietà dell'immobile in parti uguali.

La Proposta di Acquisto potrà essere presentata anche tramite procuratore speciale, al quale sia stata conferita procura con atto pubblico o scrittura privata autenticata con atto notarile, che dovrà essere allegata alla medesima Proposta, in originale o in copia autentica.

Alla proposta dovrà/dovranno essere allegata/e fotocopia/e di un valido Documento di Identità del/i firmatario/i