

# Complesso immobiliare ex OGR di Firenze Porta al Prato



**Invito a manifestare interesse  
all'acquisto**

Codice

**FI009/FI51/diritti edificatori FI06**

Tipologia

**Complesso ex OGR di Firenze PP**

**Toponomastica**

Firenze, Viale Rosselli snc

**Ferservizi S.p.A.**

Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto delle Società Proprietarie FS Sistemi Urbani Srl e RFI S.p.A.

**RENDE NOTO**

che intende acquisire l'interesse di Operatori economici che abbiano intenzione di procedere all'acquisto del complesso immobiliare **"Ex OGR di Firenze Porta al Prato"**, di seguito per brevità denominato anche **"l'Immobile"**.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la partecipazione di operatori immobiliari, al fine di verificare un effettivo interesse degli stessi all'acquisizione dell'immobile. Questo procedimento non vincola in alcun modo le Società Proprietarie dell'immobile e Ferservizi S.p.A. nei confronti dei partecipanti al presente invito e quindi le stesse si riservano di non procedere nella dismissione del bene qualunque sia l'esito della presente operazione.



Proprietà

FS Sistemi Urbani S.r.l. ed RFI S.p.A.

N°	COMUN	INDIRIZZO	TIPO	FOGLIO	PAR	SUB	CAT.	REND.	%VEN
1	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	432	0		0,00	100,00
2	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	434	0		0,00	100,00
3	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	457	0		0,00	100,00
4	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	759	0		0,00	100,00
5	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	772	500	D07	0,00	100,00
6	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	774	0		0,00	100,00
7	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	775	0		0,00	100,00
8	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	776	0		0,00	100,00
9	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	777	0		0,00	100,00
10	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	778	0		0,00	100,00
11	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	197	0		0,00	100,00
12	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	199	0		0,00	100,00
13	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	200	0		0,00	100,00
14	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	283	0		0,00	100,00
15	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	476	0		0,00	100,00
16	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	476	0		0,00	100,00
17	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	479	0		0,00	100,00
18	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	484	0		0,00	100,00
19	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	485	0		0,00	100,00
20	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	514	0		0,00	100,00
21	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	515	0		0,00	100,00
22	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	516	0		0,00	100,00
23	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	517	0		0,00	100,00
24	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	518	0		0,00	100,00
25	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	519	0		0,00	100,00
26	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	530	0	TA	0,00	100,00
27	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	532	0		0,00	100,00
28	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	534	0		0,00	100,00
29	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	636	0	D07	0,00	100,00
30	Firenze	INESISTENTE	NCT	73	637	500	D07	57618,0	100,00
31	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	53	432	500	D07	183766,	100,00
32	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	53	434	500	D07	0,00	100,00
33	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	53	457	500	D07	0,00	100,00
34	Firenze	VIA DELLE CASCINE SNC	NCEU	53	759	500	D07	0,00	100,00

35	Firenze	F.LLI ROSSELLI MAGA 5	NCEU	53	774	500	D07	0,00	100,00
36	Firenze	F.LLI ROSSELLI MAGA 5	NCEU	53	775	500	D07	0,00	100,00
37	Firenze	F.LLI ROSSELLI MAGA 5	NCEU	53	776	500	D07	0,00	100,00
38	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	53	777	500	D07	0,00	100,00
39	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	53	778	500	D07	0,00	100,00
40	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	197	500	D07	0,00	100,00
41	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	199	500	D07	0,00	100,00
42	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	200	500	D07	0,00	100,00
43	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	283	500	D07	0,00	100,00
44	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	476	500	C04	5304,89	100,00
45	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	479	500	D07	0,00	100,00
46	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	484	500	D07	0,00	100,00
47	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	485	500	D07	0,00	100,00
48	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	514	500	D07	0,00	100,00
49	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	515	500	D07	0,00	100,00
50	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	516	500	D07	0,00	100,00
51	Firenze	OFF.PORTA PRATO SNC	NCEU	73	517	500	D07	0,00	100,00
52	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	518	500	D07	0,00	100,00
53	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	519	500	D07	0,00	100,00
54	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	519	500	D07	0,00	100,00
55	Firenze	F.LLI ROSSELLI MAGA 5	NCEU	73	530	500	D07	0,00	100,00
56	Firenze	FR. ROSSELLI 1	NCEU	73	532	500	D07	0,00	100,00
57	Firenze	F.LLI ROSSELLI OFF 3	NCEU	73	534	500	D07	0,00	100,00
58	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	500	C04	0,00	100,00
59	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	500	C04	0,00	100,00
60	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	500	C04	0,00	100,00
61	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	500	C04	0,00	100,00
62	Firenze	FG 74 PART 303	NCT	74	303	0	TA	0,00	100,00
63	Firenze	FG 74 PART 303	NCT	74	303	0	TA	0,00	100,00
64	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	501	D07	0,00	100,00
65	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	501	D07	0,00	100,00
66	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	501	D07	0,00	100,00
67	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	501	D07	0,00	100,00
68	Firenze	SCALO MERCI DI FIRENZE P SNC	NCEU	74	303	501	D07	0,00	100,00
69	Firenze	AREA URBANA	NCT	74	958	0	F01	0,00	100,00
70	Firenze	via delle cascine	NCEU	53	757	500	C03	3123,53	0,00
71	Firenze	via delle cascine	NCEU	53	758	500	C03	0,00	0,00
72	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	757	0		0,00	0,00
73	Firenze	INESISTENTE	NCT	53	758	0		0,00	0,00

## Localizzazione e Accessibilità



Tessuto urbano storico	
Centro	
Semicentro	<b>X</b>
Periferia	
Zona di espansione urbana	
Zona rurale	
Zona industriale	

Il compendio immobiliare si sviluppa su una superficie tra coperto e scoperto, di circa mq 80.000 ed è ubicato in zona semicentrale immediatamente al margine del centro storico della città.

Il complesso Immobiliare confina con:

- a Nord, con la linea ancora in esercizio (raccordo ferroviario Firenze/ Cascine/Firenze P.P. già concessa con decreto n° 138T del 31 ottobre 2000), di proprietà della Società RFI S.p.A;
- ad Est con viale Fratelli Rosselli e con il Nuovo Auditorium e Parco della Musica;
- a Sud con aree di proprietà demaniale, particelle 198 del foglio 73 e 192 del foglio 53, a margine del Fosso Macinante;
- ad Ovest confina con la proprietà di RFI S.p.A. (particella 758 del foglio 53).

## Descrizione dell'Immobile



Il Compendio Immobiliare di Firenze Porta al Prato, qui pubblicizzato, è costituito da due lotti, A] parte della ex Officina Grandi Riparazioni (ex O.G.R.) e B] magazzini dell'ex Scalo Merci con aree annesse, per complessivi 80.300 mq circa (aree scoperte e sedimi).

A] Il primo lotto si estende su una superficie complessiva di circa mq. 68.000 su cui insistono n. 24 fabbricati con destinazioni varie (uffici, depositi, magazzini).

Tra i fabbricati presenti sull'area, quello denominato "Officina riparazione carrelli", distinto con foglio 73 part. 197 sub 500, è stato dichiarato d'interesse culturale.

Nel lotto, oggetto della presente pubblicità per l'eventuale futura vendita, sono ricomprese anche le particelle n. 757 e 758 sub 500 del foglio 53, costituiti da due fabbricati con relativa pertinenza di proprietà di RFI.

L'area è compresa tra il Teatro dell'Opera, il Parco delle Cascine, via delle Cascine e la ex linea ferroviaria Firenze Cascine/Firenze P.P. (Dismissione della linea autorizzata con DM n. 245/2014).

B] Il secondo lotto si estende su una superficie complessiva di circa mq. 12.300 su cui insistono n. 2 fabbricati, uno a destinazione ricreativa locato al Dopo Lavoro Ferroviario con contratto in prima scadenza al 31/12/2017 ed un altro utilizzato da RFI S.p.a. ad archivio, che nel caso di vendita verrà liberato entro il 31/12/2017.

L'attuale pianificazione urbanistica attribuisce al compendio una Superficie Utile Lorda massima di progetto per 54.000 mq; nello specifico il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27.10.2008 tra FS/Regione/Provincia/Comune di Firenze prevede che la S.U.L. massima realizzabile, è così determinata: 39.000 mq del complesso ex OGR, 3.000 mq dagli edifici lungo la linea ferroviaria e 12.000 mq dagli edifici in zona Campo di Marte di cui è previsto il trasferimento dei diritti edificatori sul primo lotto, previa demolizione degli stessi.

Il futuro acquirente del compendio si dovrà far carico, oltre che degli impegni indicati nelle "prescrizioni specifiche/mitigazioni" della Tavola ATs 08/09.20 (cfr. in *Situazione Urbanistica, Paesaggistica e catastale*), anche di:

- demolizione dei fabbricati in zona Campo di Marte che permettono la costituzione di 12.000 mq di SUL;
- un contributo a titolo di extra standard da mettere a disposizione del Comune di Firenze per un importo pari a circa € 14 milioni.

Tutte le informazioni relative ai fabbricati oggetto di futura demolizione, con relativi tempi e modalità esecutive, sono conservate in documenti in visione per consultazione nella Data Room all'interno degli uffici di Ferservizi di Firenze. E' possibile contattare il seguente numero di telefono o mail per concordare un appuntamento:

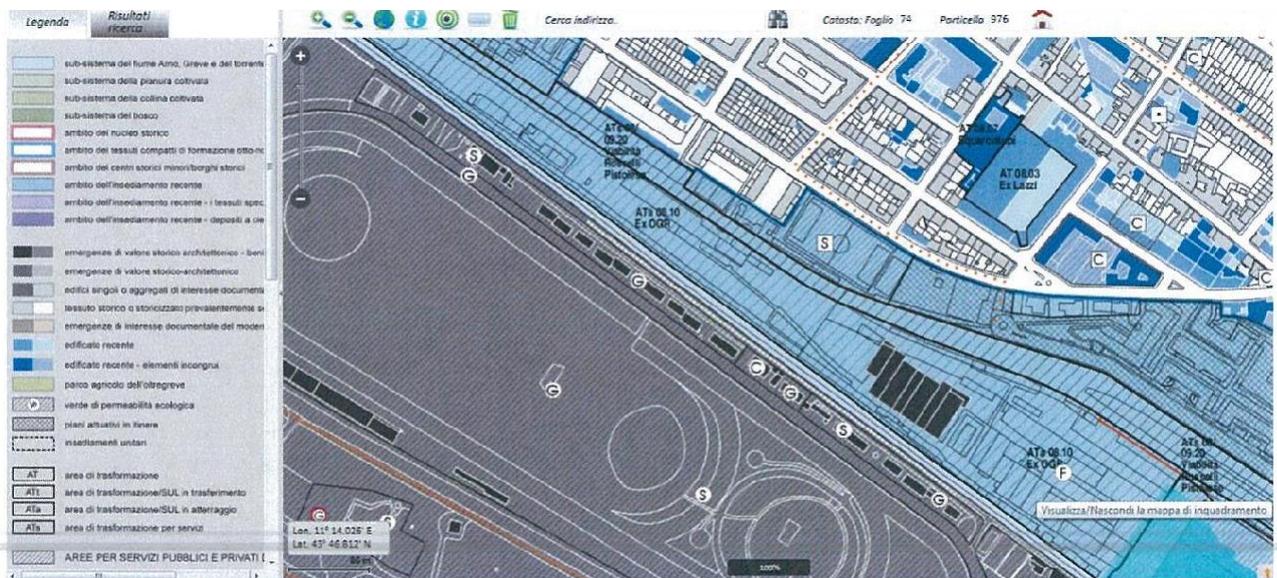
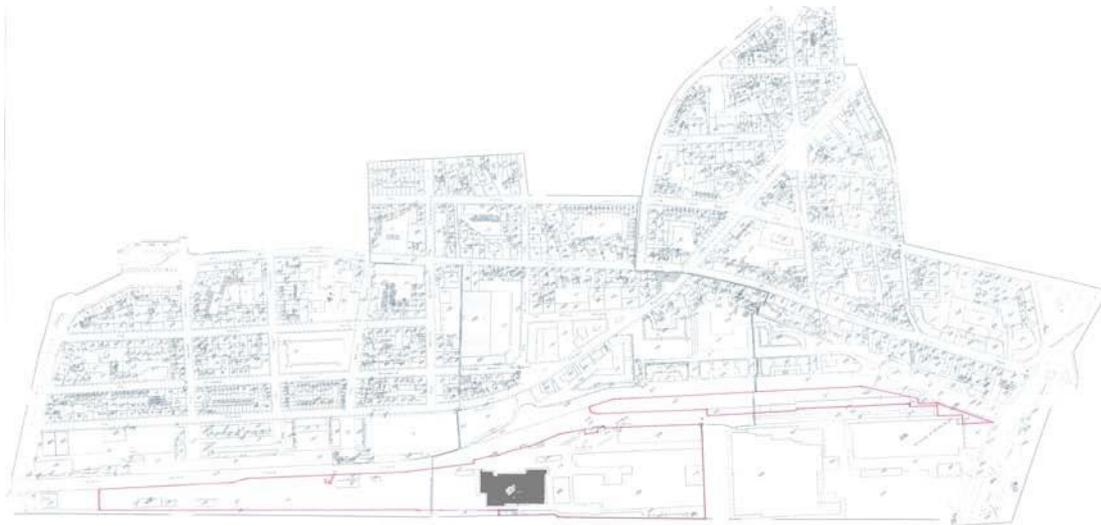
- *Campani Silvio – 055 2355713 – 335 7274239 – s.campani@ferservizi.it*
- *Baroncini Gloria – 055 2353004 – g.baroncini@ferservizi.it*
- *Bonciani Leonardo – 055 2355557 – l.bonciani@ferservizi.it*
- *Matteoli Chiara – 055 2355667 – c.matteoli@ferservizi.it*

Il compendio è stato inserito dal Comune nell'elenco dei siti inquinati e a tal proposito è stato elaborato nel 2006 un piano di caratterizzazione, approvato dal Comune di Firenze con determinazione Dirigenziale n. 2650/2009; tale piano potrà essere utilizzato come documento preliminare di riferimento per l'elaborazione di una stima dei costi di bonifica, che saranno posti totalmente a carico del futuro acquirente.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse, pertanto, l'Operatore economico dichiara di sollevare le Società Proprietarie e le altre Società del Gruppo FS da qualsivoglia obbligo, ovvero garanzia, afferente le attività che si rendano necessarie in relazione alle riscontrate passività ambientali.

I documenti relativi al piano di caratterizzazione è consultabile nella Data Room degli uffici di Ferservizi.

## Situazione Urbanistica, Paesaggistica e Catastale



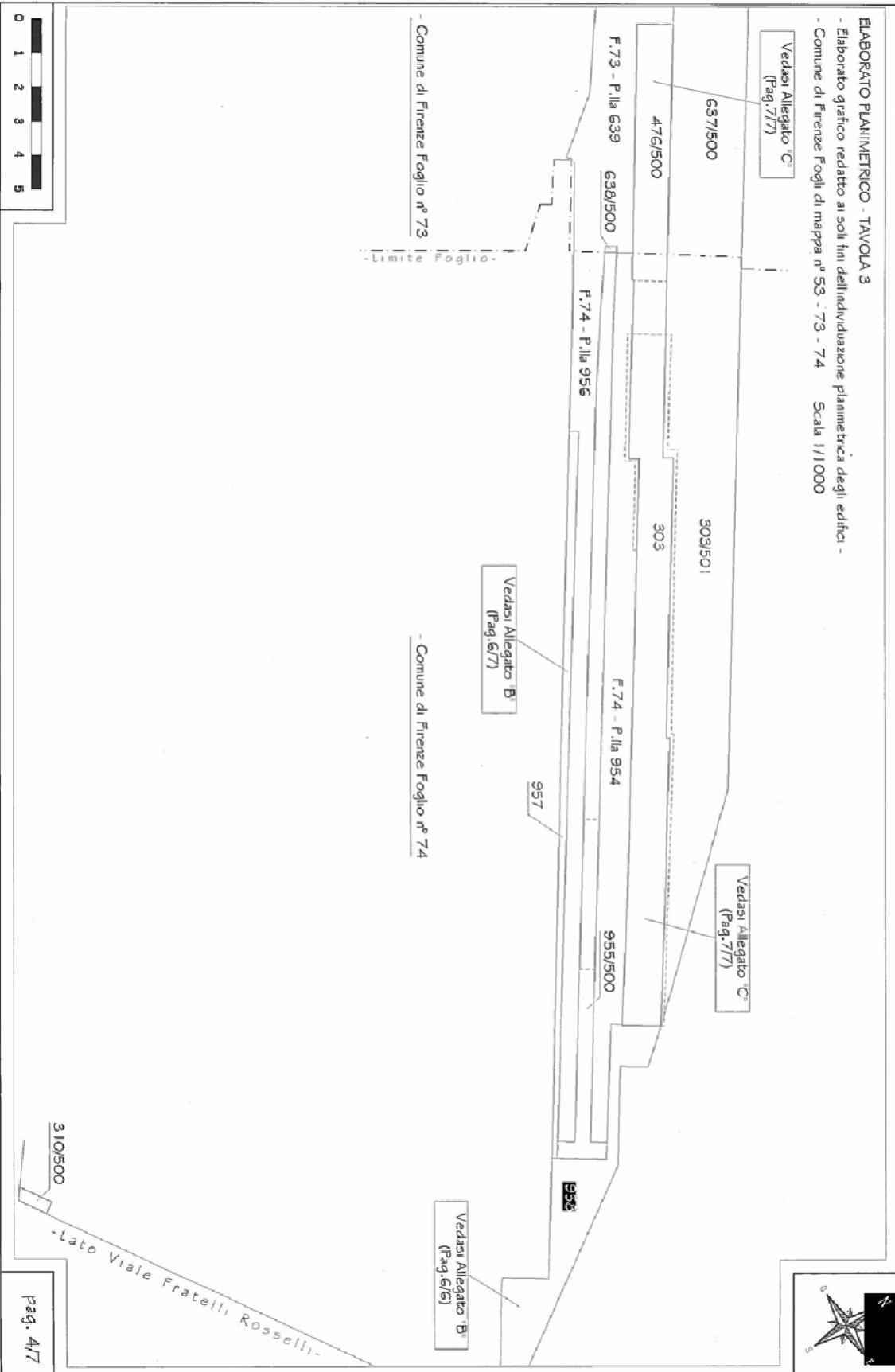


Rendering del Progetto

Agenzia del Territorio  
**CAIASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Quinto Nuovo	Inserito all'Albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 386d
Comune di Firenze	Sezione:	Foglio: 53	Particella: 757	Protocollo n. del
Dissestazioni grafiche del subalterno			Tipo Mappale n. 118225	dal 19/05/2012
			Scala :	000

**ELABORATO PLANIMETRICO - TAVOLA 3**  
- Elaborato grafico redatto ai soli fini dell'individuazione planimetrica degli edifici -  
- Comune di Firenze Fogli di mappa n° 53 - 73 - 74    Scala 1/1000



- Lato Viale Fratelli Rosselli -

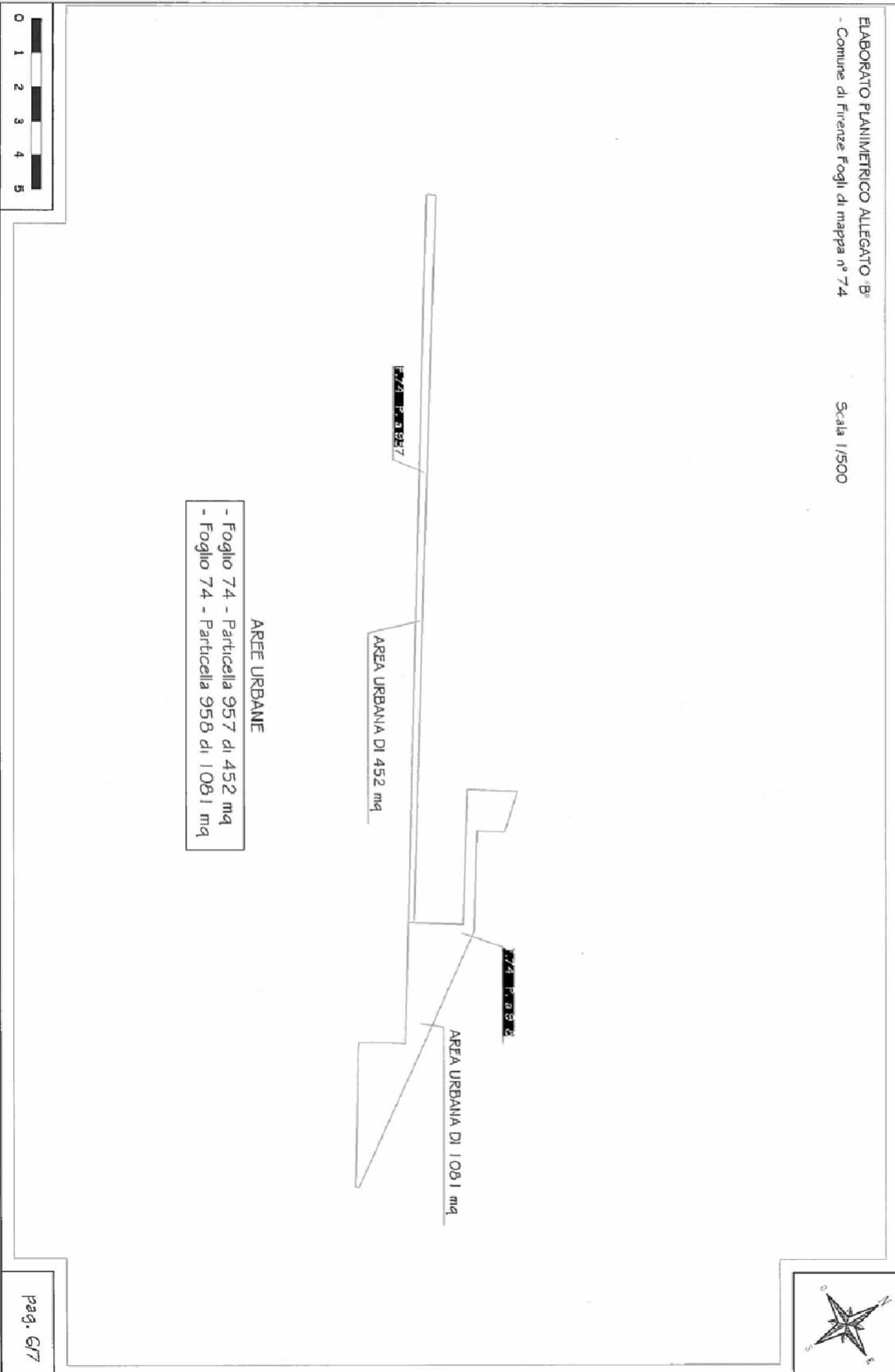
pag. 4/7

Agenzia del Territorio  
**CAIASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Quinto Mauro	Isolato all'Albo: Geometria	Prov. Firenze	N. 3864
Comune di Firenze	Sezione: Foglio: 53	Particella: 757	Protocollo n.	del
Disposizione grafica del subalbero			Tipo Mappala n. 118225 del 17/05/2012 Scala 1 : 1000	

ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO 'B'  
- Comune di Firenze Fogli di mappa n° 74

Scala 1/500

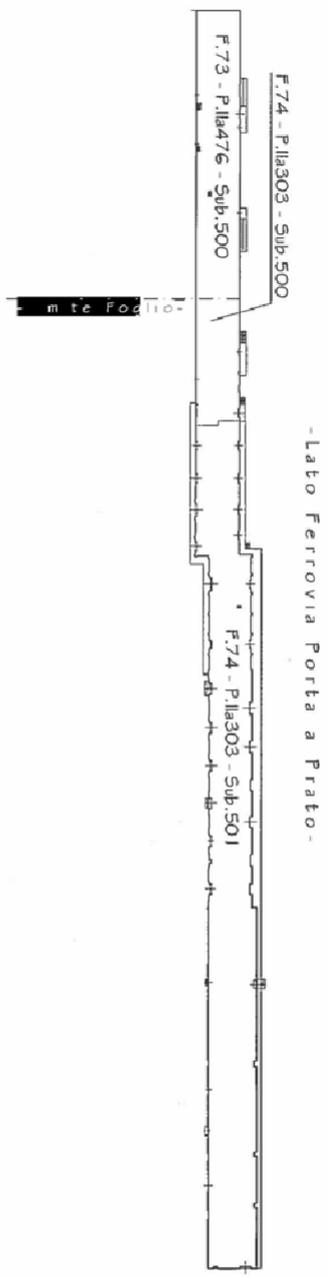


Agenzia del Territorio  
**CAIASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

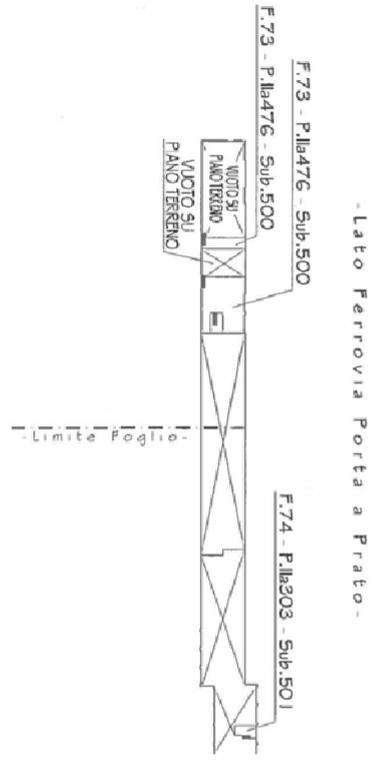
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Quinto Mauro	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3864
Comune di Firenze	Sezione:	Foglio: 53	Particella: 757	Protocollo n. dal
Disposizione grafica del subalbero				Tipo Mappale n. 118225 dal 17/05/2012 Scala 1 : 1000

ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO "C"  
- Comune di Firenze Foglio di mappa n° 73 - P.lla 476/500 e Foglio di mappa 74 - P.lla 303/500 e P.lla 303/501

**PIANO TERRENO**



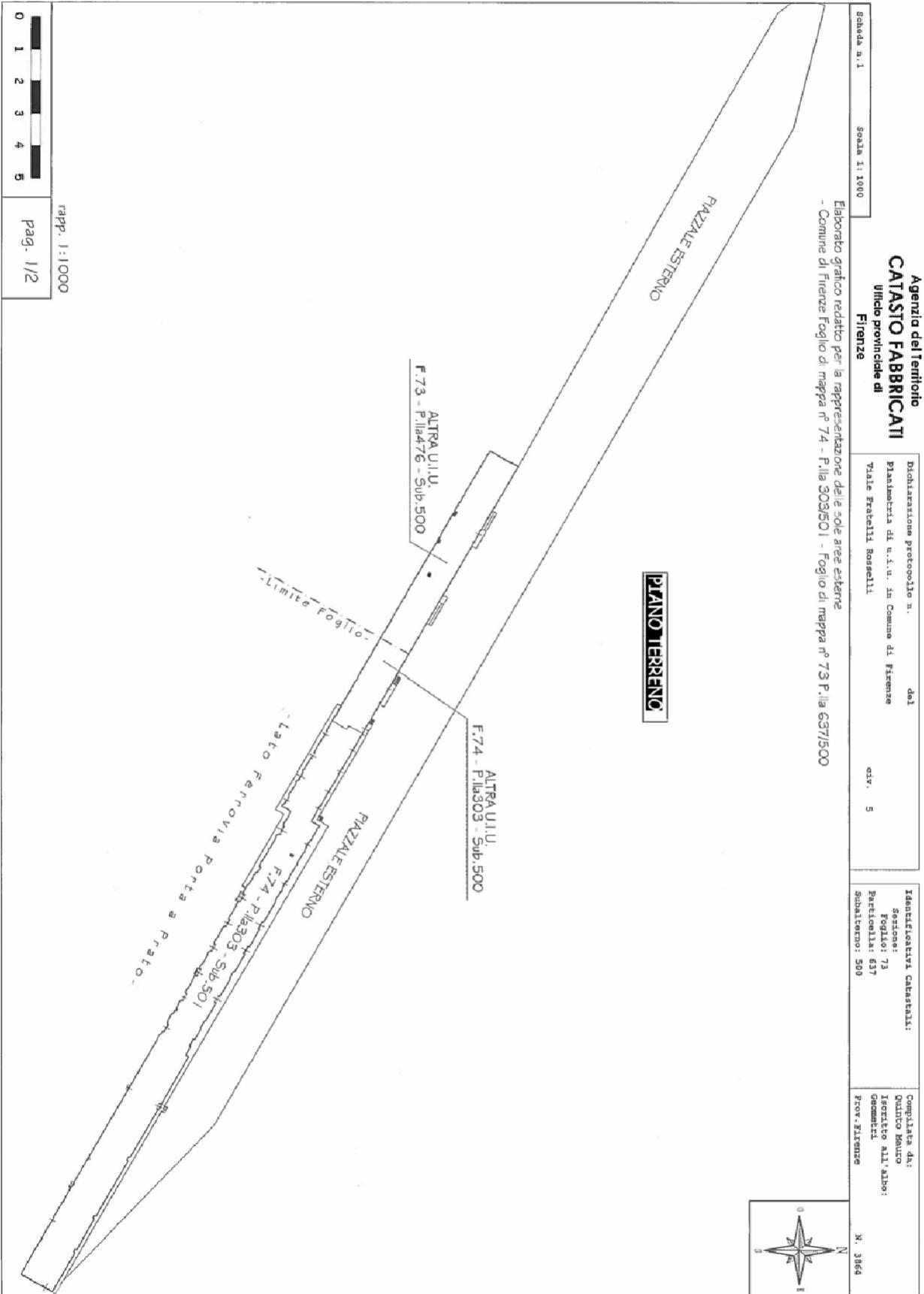
**PIANO PRIMO**



rappr. 1 : 1000

pag. 717





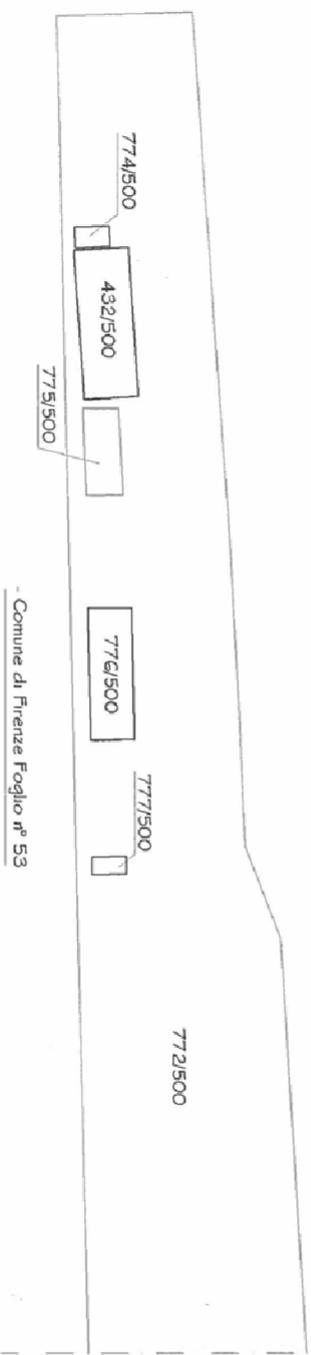


Agenzia del Territorio  
**CAIASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

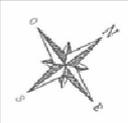
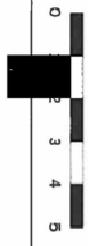
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Quinto Mauro	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3864
Comune di Firenze	Sezioni:	Foglio: 73	Particella: 635	dal
Disostazione grafica del subalterno			Protocollo n.	
			Procedimento n. 322418	dal 13/12/2012
			Scala 1 : 1000	

ELABORATO PLANIMETRICO - TAVOLA 2  
- Elaborato grafico redatto ai soli fini dell'individuazione planimetrica degli edifici -  
- Comune di Firenze Fogli di mappa n° 53 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000

- Lato Ferrovia Porta a Prato -



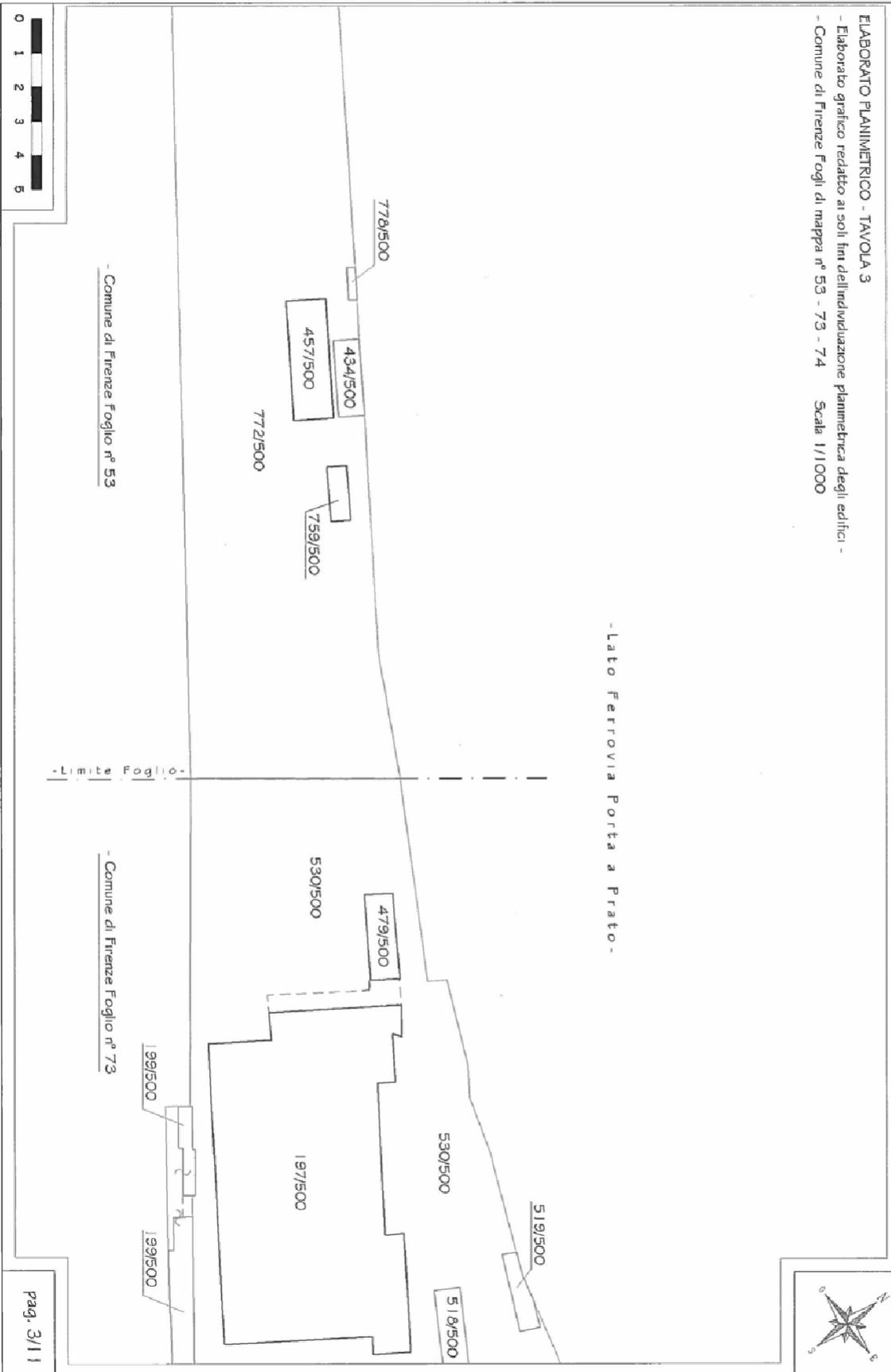
- Comune di Firenze Foglio n° 53



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Quinto Mauro	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3864
Comune di Firenze	Sezione:	Foglio: 73	Particella: 635	Protocollo n. del
Disostrazione grafica del subalterno				Foglio Mappele n. 322418 dal 15/12/2012 scala 1 : 1000

ELABORATO PLANIMETRICO - TAVOLA 3  
- Elaborato grafico redatto ai soli fini dell'individuazione planimetrica degli edifici -  
- Comune di Firenze Fogli di mappa n° 53 - 73 - 74    Scala 1/1000



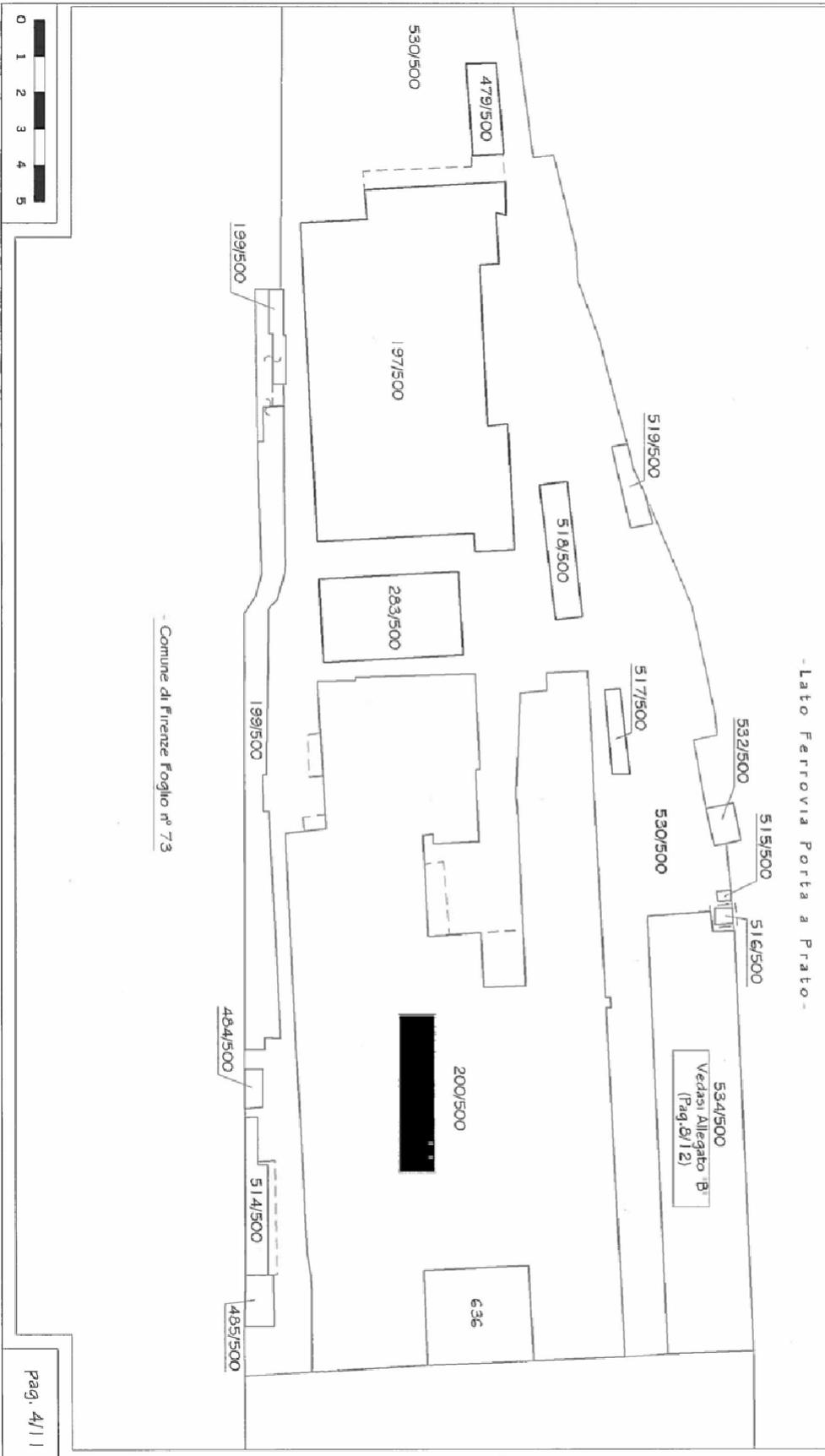
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Quinto Marco	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3864
Comune di Firenze	Sistema:	Foglio: 73	Particella: 635	Protocollo n. dal
Disegnazione grafica del subalterno				Tipo Mappale n. 322418 dal 13/12/2012 scala 1 : 1000

ELABORATO PLANIMETRICO - TAVOLA 4

- Elaborato grafico redatto ai soli fini dell'individuazione planimetrica degli edifici -
- Comune di Firenze Fogli di mappa n° 53 - 73 - 74 Scala 1/1000

- Lato Ferrovia Porta a Prato -

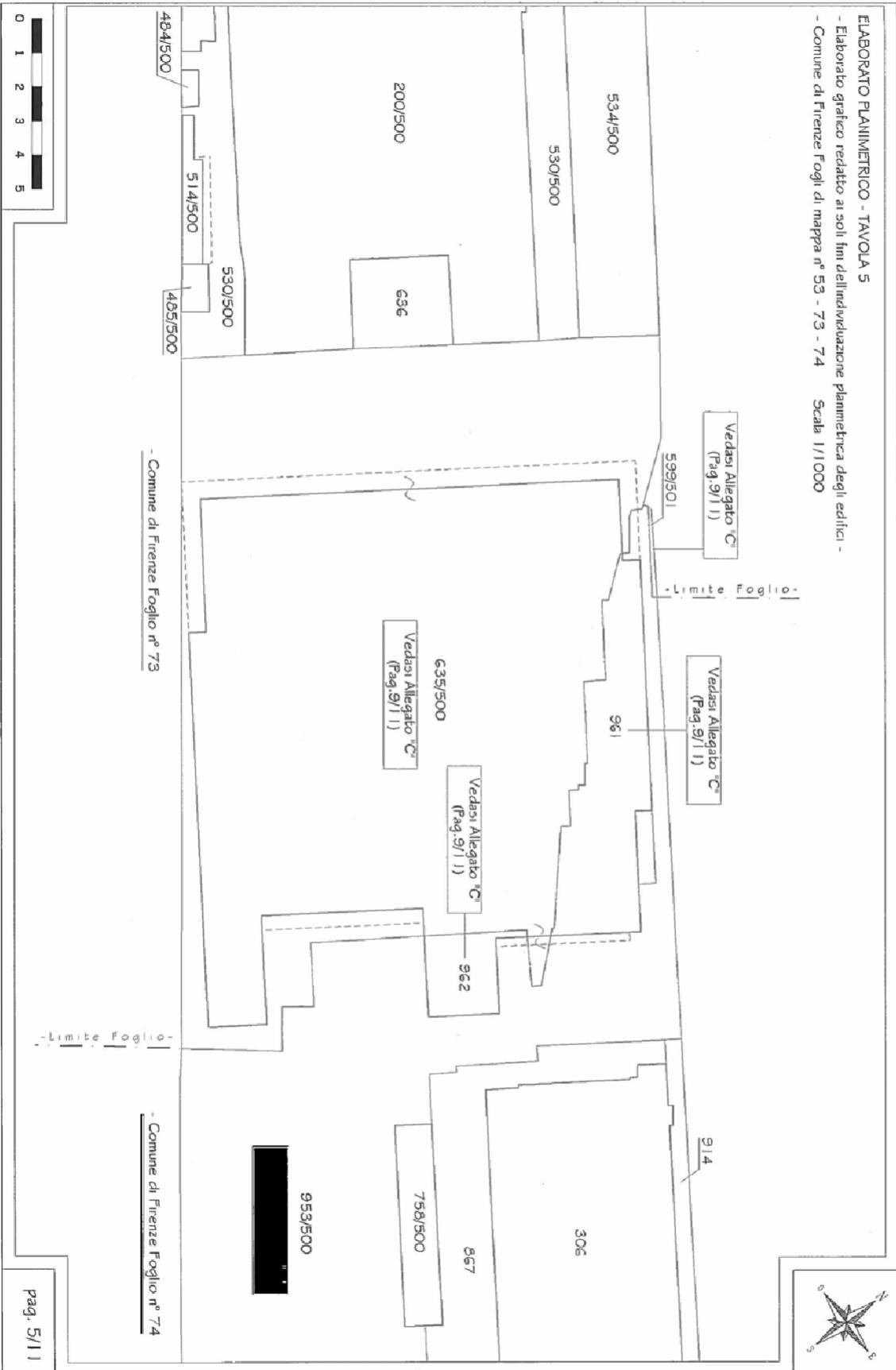


- Comune di Firenze Foglio n° 73

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Quinto Mauro	Isolato all'Albo: Geometri	Prov. Firenze
Comuna di Firenze	Sezione: Foglio: 73	Particella: 635	dal
Disegnazione grafica del subalterno			dal 13/12/2012 scala 1 : 1000
			Procedimento n. 222418

ELABORATO PLANIMETRICO - TAVOLA 5  
- Elaborato grafico redatto ai soli fini dell'individuazione planimetrica degli edifici -  
- Comune di Firenze Fogli di mappa n° 53 - 73 - 74    Scala 1/1000



Nel PRG vigente del Comune di Firenze - Variante 00025 esecutiva del 03/06/2015 - l'area oggetto del PV è classificata come Zona di Riqualificazione Urbana, suddivisa nei due ambiti ATa 08.10 e ATs 08/09.20. N:B: le schede di variante urbanistica, aggiornate nei termini previsti dall'accordo di pianificazione, verranno inserite in Data Room non appena ratificate dal Consiglio Comunale e dal Consiglio Regionale.

L'ambito Ata 08.10 prevede una destinazione prevalentemente Residenziale e potrà comprendere:

- esercizi commerciali di vicinato,
- commerciale per medie strutture,
- destinazione turistica-ricettiva,
- direzionale e attività private di servizio.

In conformità a quanto previsto all'art. 30 delle NTA del PIT Regionale con valenza di Piano Paesaggistico, L'attuale pianificazione attribuisce una SUL massima di progetto di mq. 54.000 secondo l'articolazione descritta in precedenza.

L'ATa 08.10 comprende anche il fabbricato vincolato (Fg. 73 p.IIa 197 sub 500), evidenziato con colore grigio - classificato "emergenze di valore storico architettonico-beni culturali", per il quale è stato emesso decreto MIBAC di interesse culturale n. 180 del 2014.

Per gli interventi previsti nell'ambito ATs 08/ 09.20 denominata "Viabilità Rosselli Pistoiese", si rimanda alla specifica scheda.

L'istituita data room, nella sede di Ferservizi, conserva la seguente documentazione disponibile alla consultazione:

- 
- Estratto Regolamento per l'applicazione del disposto di cui all'art. 23, lettera e), nonché della salvaguardia prevista dall'art. 27, quarto comma, delle Norme di attuazione del Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 59/39 del 20 aprile 2004 (destinazione di quote alla residenza nelle forme dell'affitto permanente o in altra forma di edilizia convenzionata);
- Piano di Caratterizzazione elaborato da FS nel 2006 ed approvato dal Comune di Firenze con Determinazione Dirigenziale n.2650 del 18/03/2009;
- Rendering del progetto del nuovo insediamento;

## Stato di Occupazione

N°	Situazione immobile	Scadenza Locazione	Durata Contratt	Canone Annuo (Rivalutato)
44	Locato	31/12/2017	6+6	26.182,28
46	Locato			
58	Locato			
59	Locato			
60	Locato			
61	Locato			
70	Libero			
71	Libero			
72	Libero			
73	Libero			

## Certificazione Energetica

Classe Prestazione Energetica	Data certificazione	Indice Prestazione Energetica
G	29/09/2015	116,29 kWh/m3 anno
<b>Note:</b>		

## Vincoli e Prelazione

*Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni relative all'immobile affinché l'interessato ne tenga debitamente conto nella formulazione della manifestazione d'interesse all'acquisto. Aderendo al presente Avviso, mediante presentazione della manifestazione d'interesse, l'interessato dichiara di essere edotto delle predette condizioni/ situazioni per le quali si obbliga sin da ora, nel caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da essi derivino, consentendo sin da ora la loro espressa previsione ed indicazione nell'eventuale futuro atto di vendita.*

La vendita dell'immobile oggetto del presente Avviso per la manifestazione d'interesse sarà subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 della Legge 210/85.

La vendita dell'immobile oggetto del presente Avviso per la manifestazione d'interesse all'acquisto sarà subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 6 quater del d. lgs. n. 351/2001 convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410 secondo cui: "Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette.

I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita". Pertanto, l'atto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del citato diritto di prelazione da parte dei menzionati soggetti legittimati e diverrà efficace all'avverarsi della condizione costituita dall'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione.

Nell'area potrebbero essere presenti sotto servizi ferroviari inerenti l'attività del limitrofo scalo ancora in esercizio.

**Note Vincolo**

Tutta l'area costituente il complesso immobiliare è sottoposta al vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 apposto con D.M. 31/8/53 e con D.M. 20/5/55.

**Sottoposto a vincolo d'Interesse Culturale**

Sì

*Si informa che l'immobile denominato "O.G.R." ricompreso nel compendio immobiliare oggetto del presente avviso è stato sottoposto a processo di verifica di interesse culturale come stabilito dal D.lgs.42 del 22 gennaio 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (di seguito il "Codice"), a seguito del quale è stato emesso apposito Decreto di Tutela per il complesso, denominato "Officina Riparazione Carrelli" (fg. 73 part. 197 sub 500), emesso il 23/04/2014 con n. 180.*

*In data 24/10/2016 è stata emessa autorizzazione all'alienazione del complesso da parte del MIBACT con Delibera n. 192/2016.*

*Pertanto, l'eventuale Contratto Definitivo di compravendita sarà sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti titolari di cui all'art.60 e ss., D.Lgs. cit.*

## Informazioni al Pubblico

Per ogni ulteriore informazione, la competente Zona territoriale di Ferservizi resta disponibile alle richieste degli offerenti; la disponibilità è anche per eventuali sopralluoghi congiunti da concordare previo appuntamento.

Nel caso l'interessato non ritenga necessario effettuare il sopralluogo nessuna responsabilità può essere imputata a Ferservizi o alla Società proprietaria per eventuali difformità del bene con quanto riportato nel presente documento.

Contatti:

Ferservizi

Zona Tirrenica Nord

Firenze, via Viale S. Lavagnini, 58 – 50129 Firenze

- Campani Silvio – 055 2355713 – 335 7274239 – s.campani@ferservizi.it
- Baroncini Gloria – 055 2353004 – g.baroncini@ferservizi.it
- Bonciani Leonardo – 055 2355557 – l.bonciani@ferservizi.it
- Matteoli Chiara – 055 2355667 – c.matteoli@ferservizi.it

# Invito a manifestare interesse all'acquisto

## Ferservizi S.p.A.

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto di FS Sistemi Urbani S.r.l. ed RFI S.p.A..

### RENDE NOTO

che intende acquisire, in questa prima fase del procedimento, l'interesse di Operatori economici che abbiano intenzione di procedere all'acquisto del compendio immobiliare (di seguito anche "l'Immobile"), di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. ed RFI S.p.A.:

### ***"FI009/FI51/Complesso immobiliare ex OGR di Firenze" ubicato in "Firenze, Viale Rosselli, snc"***

Si informa inoltre che indipendentemente dai processi di selezione e partecipazione a successivi momenti di *contest*, l'eventuale vendita verrà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

Per maggiori dettagli sullo stato attuale dell'immobile fare riferimento a quanto riportato nella *brochure* tecnica.

Chiunque intenda aderire al presente Avviso potrà farlo facendo pervenire la propria Manifestazione d'Interesse entro il termine indicato al successivo punto 3, redatta secondo le modalità di seguito indicate.

## 1. Procedura

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione per una successiva partecipazione ad una procedura di vendita, da parte del maggior numero di operatori immobiliari interessati all'acquisto del complesso immobiliare.

Gli interessati al presente *Invito* dovranno presentare una *Manifestazione d'Interesse*, sul modello fac-simile allegato alla presente, indicando l'importo che si intende offrire per l'acquisizione del bene, nonché quali saranno le condizioni di pagamento di tale importo; la selezione delle manifestazioni presentate, che saranno poi sollecitate per la seconda fase di *contest*, si baserà esclusivamente sull'importo indicato e sulle condizioni di pagamento.

La ricezione delle manifestazioni di interesse non comporta per FS Sistemi Urbani S.r.l. ed RFI S.p.A., nonché per Ferservizi S.p.A., alcun obbligo o impegno all'avvio del successivo processo della procedura per l'eventuale alienazione dell'immobile nei confronti dell'operatore economico interessato né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione da parte di FS Sistemi Urbani S.r.l. / RFI S.p.A. e/o Ferservizi S.p.A. a qualsiasi titolo e/o ragione

Ferservizi, in nome e per conto di FS Sistemi Urbani ed RFI, si riserva:

- di avviare, un confronto competitivo con i 5 Operatori economici che, nelle manifestazioni d'interesse all'acquisto dell'immobile del presente Avviso presentate entro il termine di cui al successivo punto 3, abbiano indicato gli importi maggiori; le modalità del confronto competitivo verranno indicate in apposita lettera di sollecitazione delle offerte; la lettera di sollecitazione sarà inviata ai manifestanti interesse al presente Avviso in possesso delle caratteristiche di cui al successivo punto 2, e prevedrà richiesta di offerte in busta chiusa; la lettera di sollecitazione inoltre conterrà i pesi attribuiti a tutti gli elementi di valutazione delle offerte;
- di procedere in ogni caso alla negoziazione dei contenuti dell'eventuale contratto di compravendita anche qualora un unico operatore economico abbia presentato manifestazione d'interesse all'acquisto entro il termine di cui al successivo punto 3.

Ferservizi S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. ed RFI S.p.A. si riservano a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dal procedimento, qualunque sia il grado di avanzamento dello stesso e di sospendere, interrompere o modificare la procedura, senza che per questo l'Operatore economico interessato possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo (in questa evenienza sarà resa la cauzione presentata entro 60 giorni dalla scadenza del presente avviso).

Altresì, nel caso in cui pervenga una sola manifestazione d'interesse ritenuta valida, e le società Proprietarie decidano di procedere alla vendita nei confronti dell'unico partecipante alle condizioni dallo stesso indicate, verrà incamerata la garanzia prestata (indicata al punto 4) per inadempimento degli obblighi assunti, nel caso l'offerente decida di non procedere all'acquisizione.

Il presente avviso costituisce Avviso per manifestazione d'interesse all'acquisto e non costituisce un invito ad offrire, né, in alcun modo, una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

## 2. Elementi essenziali della manifestazione d'interesse

La *Manifestazione d'interesse*, in questa prima fase di *contest*, deve contenere:

1. se presentata da persona fisica: le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'interessato (cfr. **all. 1a**);
2. se presentata da persona giuridica: - l'esatta ragione/denominazione sociale dell'ente e al codice fiscale e partita IVA, - l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario del potere di impegnare la società; (cfr. **all. 1b**);

Evidenziamo che in entrambi i casi è ricompresa la dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (autodichiarazione), da cui risulti l'assenza, a carico dei soggetti meglio individuati nel format allegato al presente avviso di condanne definitive, ivi inclusi i casi di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del D.P.R. n. 43 del 1973 e dall'articolo 260 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

E' inoltre ricompresa la dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (autodichiarazione), di non trovarsi in stato, ovvero nel corso, di un procedimento di fallimento e/o di liquidazione coatta e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione di attività.

E' inoltre ricompresa la dichiarazione di aver preso conoscenza dei beni oggetto del presente avviso, dei relativi interni e dei luoghi circostanti, di averla trovata di proprio gradimento;

La dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS-

E' inoltre ricompresa la dichiarazione di esser ben consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto di vendita non potrà essere stipulato, ovvero, se già stipulato, potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile

Per la compilazione della manifestazione d'interesse devono essere utilizzati a pena di esclusione i succitati schemi allegati al presente Avviso.

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse manifestazioni d'interesse per telegramma o via fax, né manifestazioni condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre manifestazioni d'interesse proprie o di terzi.

### **3. Termine e modalità presentazione manifestazione d'interesse**

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'operatore economico interessato potrà essere inviata per posta mediante raccomandata A.R., tramite servizio autorizzato ovvero consegnata a mano

**entro le ore 12:00 del giorno 18 settembre 2017.**

al seguente indirizzo:

**Studio Notarile  
Notaio STEFANO SPINELLI  
Piazza della Repubblica, 3  
50123, FIRENZE**

La manifestazione, comprensiva della garanzia prestata, dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura "Manifestazione di interesse all'acquisto del complesso immobiliare "FI009/FI51/Complesso immobiliare ex OGR di Firenze" ubicato in "Firenze, Viale Rosselli, snc".

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse all'acquisto del complesso immobiliare "FI009/FI51/Complesso immobiliare ex OGR di Firenze" ubicato in "Firenze, Viale Rosselli, snc".

**L'Operatore Economico si impegnerà a mantenere ferma e non revocabile la manifestazione di interesse presentata per un periodo di 180 (centottanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione della stessa, di cui al presente punto 3.**

L'invio della manifestazione d'interesse rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Ferservizi S.p.A. ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le manifestazioni d'interesse che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e verranno considerate come non consegnate.

#### 4. Garanzie

All'atto della presentazione della manifestazione d'interesse, a garanzia della serietà della stessa, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, un assegno circolare non trasferibile intestato a **FS Sistemi Urbani S.r.l.** di importo pari a € 100.000,00 (Euro centomila/00) a titolo di garanzia dell'offerta prestata.

Nel caso le Società Proprietarie valutino di non procedere con la fase successiva di Sollecitazione delle offerte di acquisto, la garanzia verrà restituita a tutti gli Operatori che hanno partecipato alla presente manifestazione; in tal caso la garanzia verrà restituita entro 30gg dalla comunicazione delle Società Proprietarie di non procedere con l'iter di vendita.

Nel caso pervenga una sola manifestazione d'interesse le Società Proprietarie si riservano la facoltà di procedere o meno alla vendita dell'immobile nei confronti dell'unico Operatore economico ma, qualora decidano di procedere nei termini e modalità indicate dallo stesso e l'Operatore non sia più disponibile all'acquisizione, la garanzia prestata sarà incamerata per inadempimento dell'obbligo preso.

Nel caso invece arrivino più manifestazioni e le Società Proprietarie valutino di procedere con la fase successiva di Sollecitazione di presentazione delle offerte d'Acquisto, la garanzia sarà restituita a tutti i partecipanti che dovranno costituire la nuova garanzia nei termini indicati dalla successiva fase di Sollecitazione Offerte.

**Nessun interesse spetta ai concorrenti sulle somme costituenti la garanzia prestata.**

#### 5. Ulteriori Vincoli e prelazioni

#### 6. Informazioni aggiuntive

Qualsiasi quesito, chiarimento o ulteriore informazione circa il contenuto della presente iniziativa e dei relativi allegati potranno essere richiesti inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica [firenze.immobili@ferservizi.it](mailto:firenze.immobili@ferservizi.it) entro e non oltre il termine del 1° settembre 2017.

Ferservizi, 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse di cui al precedente punto 3, fornirà le risposte ai quesiti pervenuti pubblicandole all'indirizzo <https://awfp.ferservizi.it/PortaleVendite/> all'interno della sezione Domande e Risposte.

In ogni caso, la competente sede territoriale di Ferservizi resta disponibile a riscontrare le richieste degli interessati inerenti il bene descritto nel presente Avviso per manifestazione d'interesse, anche attraverso sopralluoghi congiunti e per ogni ulteriore, dettagliata informazione relativa all'immobile ed ai contenuti del presente Avviso.