



DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA
TERRITORIALE

CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

AVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELLA TENUTA DI MONDEGGI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

RENDE NOTO

che il giorno 1° MARZO 2019 alle ore 10.00, presso la sede della Città Metropolitana in Firenze – Sala Oriana Fallaci – Via Ginori 8 avrà luogo il pubblico incanto per la vendita a corpo e non a misura, in un unico lotto dei beni immobili, costituenti la cosiddetta “Tenuta di Villa Mondeggi”, costituita da villa padronale, con ampio giardino arricchito da numerose fontane e da fabbricati pertinenziali, il tutto circondato da quasi 170 ettari di terreni suddivisi in cinque poderi agricoli con le relative case coloniche.

La Tenuta è ubicata nel Comune di Bagno a Ripoli nei pressi dell'abitato di Capannuccia, ad una quota di circa 200 m slm, facilmente raggiungibile sia dall'abitato di Bagno a Ripoli che dal vicino casello autostradale di Firenze Sud. La strada comunale di Pulizzano, che si congiunge alla S.P. 56 in prossimità della frazione Capannuccia, conduce alla Villa di Mondeggi e alle case coloniche dei vari poderi.

Ad oggi i terreni e i fabbricati di proprietà si estendono per oltre 170 ettari e sono distribuiti a monte della valle del torrente Ema in località Capannuccia nel comune di Bagno a Ripoli oltre ad alcuni terreni boscati posti nel comune di Figline e Incisa Valdarno.

Gli immobili compresi nella Tenuta sono i seguenti:

1. Complesso di Villa Mondeggi

Il complesso della villa di Mondeggi, così come individuato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del territorio con Decreto n. 37/2014, comprende la villa padronale e gli spazi annessi ovvero il giardino, il parco, il pomario oltre ai fabbricati accessori quali la serra, il magazzino, la casa del giardiniere, la cappella, un piccolo oratorio nel pomario e un fabbricato rurale (ex pollaio). A questi si aggiunge l'antica cisterna dell'acqua, una costruzione parzialmente interrata, costruita di fronte al cancello di ingresso dell'antico viale di accesso, immobile dichiarato di interesse culturale con Decreto n. 32/2014.

1.1- Villa Mondeggi:

Al piano seminterrato, avente una superficie utile di circa 500 mq, sono presenti i locali dell'ex frantoio e della tinaia (quest'ultima esterna al profilo della villa, in corrispondenza della terrazza del giardino pensile). Gli ambienti presentano soffitti a volta e pavimentazione in cemento o graniglia. Questo livello si affaccia su un piazzale al quale si accede da un cancello carrabile posto lungo la strada vicinale, più a valle rispetto all'accesso della villa. I locali dispongono di impianto di illuminazione e di energia elettrica di tipo industriale realizzato fuori traccia con tubazioni in ferro.

Al piano terreno sono presenti le cantine della villa e alcuni depositi; tali spazi destinati alla produzione e alla conservazione del vino occupano circa 1450 metri quadrati e sono, per la gran parte, pavimentati con lastre di pietra e presentano soffitti a volte. Sempre al piano terreno, lungo i muri di contenimento del giardino pensile soprastante, sono stati realizzati dei depositi per il rimessaggio dei materiali e lo stoccaggio del vino. I locali dispongono di impianto di illuminazione e di energia elettrica di tipo industriale realizzato fuori traccia con tubazioni in ferro. In alcune parti sono presenti aereotermi non più funzionanti.

Il piano primo della villa, costruito intorno al giardino pensile della corte, ha un andamento ad U e ospita una serie di salotti, la biblioteca, la sala da ballo, la sala da biliardo, la sala da pranzo, la cucina nuova nonché alcune stanze che sono state adibite, per alcuni anni, ad uffici provinciali per la gestione dell'azienda agricola, il tutto per una superficie complessiva utile di circa 900 metri quadrati. Le stanze presenti al piano (ad esclusione della cucina) facevano parte della zona nobile della villa e presentano finiture e arredi di prestigio diversi per ricreare ambienti ricercati e mai banali o somiglianti.

Alcune stanze sono pavimentate in cotto, altre con graniglia, alcune parti risultano tinteggiate con ricercati decori, altre sono rivestite con carta da parati o stoffe oppure affrescate. Anche i soffitti mantengono questa alternanza: alcuni sono affrescati (come nella stanza della musica) oppure decorati a grottesche o con solai in legno e soffitto a cassettoni. Gli arredi fissi quali i caminetti, gli stipiti in pietra delle porte e le vetrate sono stati realizzati appositamente per ogni ambiente e spesso riportano gli stemmi o il motto della famiglia Della Gherardesca.

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico (in parte sottotraccia e in parte con treccia a vista) e di riscaldamento (non funzionante). L'ingresso principale al piano nobile avviene dal giardino, nella parte prospiciente la cappella mentre l'ingresso di servizio è posto nel vano scale collegato al piazzale di fronte al cancello di ingresso su via di Mondeggi.

Al piano secondo troviamo quello che viene chiamato l'appartamento del Papa, ovvero una serie di camere e uno studio che occupano l'intera ala sud del piano, appositamente realizzati per poter ospitare il pontefice Leone XI de' Medici; allo stesso piano, ad un livello leggermente rialzato, sono presenti le camere padronali e per gli ospiti che occupano l'ala nord della villa. Le camere da letto a questo piano sono distribuite ai lati di un corridoio e divise tra loro da un grande bagno a comune.

Anche a questo piano gli ambienti "nobili" della villa sono pavimentati con graniglia, cotto o marmo mentre i soffitti sono lasciati con l'impalcato ligneo a vista oppure controsoffittati con cannicci intonacati e decorati con cornici e stemmi.

Nell'ala est della villa si trovano invece gli spazi di servizio (cucina e stanze dei domestici) oltre all'appartamento del fattore al quale si accede da un ingresso indipendente. La consistenza del piano secondo, anch'esso a forma di U, è di circa 820 metri quadrati.

La villa risulta in parte ancora dotata degli arredi originali dell'epoca, sottoposti a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza, quali beni pertinenziali: "orologio a pendolo con bassorilievo raffigurante Nettuno" di cui all'Allegato A) al presente Avviso e "beni pertinenziali" elencati nell'Allegato B) al presente Avviso.

I corpi di fabbrica della villa sono circondati da ampi giardini che arricchiscono il contesto esterno. Quelli posti a quota più elevata, allo stesso livello del piano nobile, occupano le aree antistanti le facciate a sud-ovest e a nord-ovest, ed hanno partizioni geometriche, con basse siepi, arbusti, fontane con vasche di pietra che riflettono la tradizione del giardino all'italiana, con assi compositivi che dilatano le percezioni al contesto circostante.

Discesi dalla scalinata a esedra, abbellita da una nicchia-ninfeo posta centralmente alle due rampe curve, si giunge ai giardini posti a quota più bassa, che si estendono intorno alla villa secondo un disegno di matrice "romantica". Anch'esso appare riccamente ornato da fontane con vasche di pietra, tra le quali spicca quella di forma circolare, collocata in corrispondenza delle scalinate emicicli che, abbellite da siepi di che ne assecondano la forma e da sedute lapidee.

Sul versante ovest un'altra grande vasca di forma ellittica, denominata peschiera, adorna un boschetto artificiale detto il "Bobolino", all'inizio del quale erano presenti numerose statue provenienti dal viale del Poggio Imperiale. Sul versante est, lungo il vialetto che fiancheggia la villa, campeggia invece un'altra fontana, di forma circolare, gravemente danneggiata. Da anni gli ambienti della villa non sono utilizzati e gli spazi verdi sono in completo stato di abbandono (nelle siepi e nelle alberature si notano numerose piante secche o danneggiate) e i vialetti un tempo inghiatiati o pavimentati risultano coperti da vegetazione spontanea.

Lo stato di manutenzione del complesso è mediocre. L'impianto di riscaldamento non è funzionante e quello elettrico risulta funzionante solo in alcune sezioni della Villa. L'attestato di prestazione energetica redatto in data 08/08/2017 classifica l'immobile in classe energetica G.

Nel Decreto 37/2014 della Soprintendenza, Allegato C) al presente Avviso, è contenuta una relazione storica sulla Villa.

1.2 - Casa del giardiniere, serra e magazzino

Adiacente all'ingresso della villa, lungo la via di Mondeggi, si trova una costruzione che ospita alcuni servizi ovvero la casa del giardiniere, il magazzino e la serra.

La costruzione, realizzata presumibilmente in occasione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione della villa nella seconda metà dell'800, ha uno sviluppo allungato con una ridotta profondità del corpo di fabbrica; al piano terreno è presente il magazzino, la limonaia e la serra che hanno accesso diretto dal giardino mentre con accesso indipendente dalla via pubblica si accede all'appartamento del giardiniere, posto al piano secondo. La costruzione in muratura, essendo destinata al personale di servizio, non presenta elementi architettonici o decori di rilievo ad eccezione della limonaia, la cui facciata verso sud è caratterizzata da paraste classicistiche a tutta altezza che conferiscono all'opera aura monumentale. Lo stato manutentivo è mediocre.

1.3 - Cappella

Nel giardino antistante la villa si trova la cappella dedicata al culto di San Giovanni Evangelista; l'edificio è esternamente caratterizzato da stilemi neogotici. All'interno, prevalgono invece apparati decorativi di gusto neoclassico - monocromi e policromi - che identificano l'opera quale emblematico esempio dell'eclettismo sincronico che permea il XIX secolo. Il fabbricato a croce latina occupa una superficie complessiva di circa 110 mq; la navata con i banchi è separata dal presbiterio mediante uno scalino e una balaustra.

Ai lati del presbiterio troviamo a destra la piccola sagrestia dalla quale, mediante una piccola scala, si accede all'organo, posto sul soppalco. A sinistra dell'altare vi è un disimpegno che consente, mediante una scala, l'accesso al coro, posto nel soppalco e alla cripta, posta sotto il livello del terreno nella quale vi erano sepolti i defunti della famiglia Della Gherardesca.

La struttura muraria è in pietrame e le facciate risultano intonacate; la copertura è capanna con orditura in legno e manto di copertura in tegole.

L'ingresso alla cappella avviene da un portone a due ante in legno collocato su una cornice in pietra serena sormontata da una lunetta a sesto acuto dove è raffigurata, in un pregevole mosaico di marmi di Venezia, la Vergine con il Bambino; sopra la lunetta è presente un rosone con vetrate policrome; tali aperture si ritrovano lungo la navata e alle estremità del transetto. Le pareti esterne presentano una finitura ad intonaco graffiato e tinteggiato che riproduce i conci di pietra squadrata, cornici e stucchi; le pareti interne risultano invece decorate da cornici, stucchi e lunette affrescate; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in marmo bianco e nero.

Il soffitto della navata è costituito da una volta a botte; sopra l'altare, all'intersezione dei due bracci della croce è stata realizzata una volta a cupola.

L'altare ad isola separa il presbiterio dal retrostante coro; sull'altare è posto un ciborio di pregevole fattura. Il fabbricato risulta in precarie condizioni di conservazione; lungo le pareti sono presenti infatti numerose crepe; il manto di copertura è stato riparato, a seguito di un violento temporale nel febbraio 2010.

L'illuminazione artificiale era garantita da lampadari alimentati dall'impianto elettrico (adesso non più funzionante) mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Si notano alcuni danni alla copertura che determinano infiltrazioni di acqua all'interno e dei fenomeni fessurativi e distacchi di cornici in gesso dovuti a cedimenti fondali che determinano anche l'avvallamento della pavimentazione soprattutto nella zona antistante l'altare, sopra la cripta.

1.4. - Pomario

Oltre ai giardini, la villa possiede anche un esteso pomario, a sud-est, al cui interno permangono due manufatti edilizi di pregio: l'oratorio e il pollaio. Un appezzamento di circa due ettari realizzato

presumibilmente verso la fine dell'800 attraverso la costruzione di un muro perimetrale (barco) in origine destinato alla produzione di ortaggi e frutta per le necessità quotidiane domestiche della villa al quale si accede dal giardino della villa mediante un cancello in ferro battuto. Un percorso alberato (costruito sui resti di un'antica strada) conduce ad un antico oratorio; nello slargo antistante il manufatto sono presenti alcune statue in pietra su basamenti che raffigurano le stagioni e due orsi.

1.5 - Oratorio

Il vecchio oratorio è una struttura in muratura realizzata nel 1883 su due livelli dedicata a San Vincenzo Ferreri e a tutti i santi protettori della campagna; ha una superficie lorda di circa 16 mq su pianta pressoché quadrata; al piano terreno c'è l'oratorio vero e proprio con pavimentazione in cotto montato a spina e soffitto a volta. Le pareti e la volta risultano affrescate con motivi che rappresentano decorazioni architettoniche come cornici, lesene, fasce perimetrali etc..

Sotto l'oratorio è presente un locale seminterrato, al quale si accede da una porta posta sul retro del fabbricato, non accessibile in quanto pericolante.

1.6 - Pollaio

Il pollaio, risalente ai primi decenni del XX secolo, ha pianta a T e si distingue per le sue notevoli dimensioni e per l'accurata fattura costruttiva; realizzato presumibilmente negli anni '30 del XX secolo è costituito da tre locali non comunicanti per una superficie lorda complessiva di circa 45 mq; la copertura dei corpi di fabbrica è a capanna (orditura in travetti di legno e tavelle in laterizio non intonacate) e forma una crociera nel punto di intersezione.

La copertura, realizzata con elementi in laterizio tradizionali (marsigliese) presenta aspetti costruttivi particolari quali la pendenza delle falde accentuata e le travi sul bordo di gronda che appoggiano su mensole di pietra; è presente inoltre una decorazione in lamiera metallica lungo il fronte della copertura.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate a tempera, quelle esterne hanno l'intonaco con finitura bocciardata e tinteggiate di giallo ocra; le aperture sulle pareti esterne (porte, finestre e passaggi per pollame e piccioni) sono riquadrate da piccole cornici intonacate.

I pavimenti interni sono realizzati in cemento liscio e bocciardato.

1.7 - Granaio e tabernacolo

A ridosso del piazzale della villa, lungo la via di Mondeggi si trovano due edifici particolari: quello denominato Il Mulino o granaio e il tabernacolo dedicato alla Madonna.

Si tratta di due costruzioni risalenti anch'esse alla seconda metà dell'ottocento e presentano caratteristiche architettoniche inusuali.

Il mulino o granaio è una costruzione a pianta circolare disposta su due piani (anche se il solaio in putrelle e tavelle è di più recente costruzione); la copertura, divisa in otto spicchi, è in coppi e tegole con scempiato in cotto e orditura in travi di legno poggiante su capriata. Sul colmo del tetto è installata una banderuola segnamento in ferro battuto raffigurante un sole sorridente e l'aquila dello stemma dei conti della Gherardesca.

Il tabernacolo dedicato alla Madonna è un piccolo tempio di circa 4 metri quadrati a pianta quadrata con copertura a cupola sormontata da un lucernario.

Il manto di copertura, fortemente degradato è realizzato con elementi a forma di scaglie in ceramica colorata.

1.8- Cisterna dell'acqua

La cisterna è costituita da una costruzione parzialmente interrata, costruita di fronte al cancello di ingresso dell'antico viale di accesso della villa, che comprende un grande vano quadrangolare (la cisterna vera e propria), capace di contenere circa 500 mc di acqua, e un locale tecnico rettangolare addossato alla costruzione principale sul lato a valle, da cui l'acqua fuoriusciva in direzione della villa.

Le pareti interne della cisterna sono intonacate e al livello di massimo di vaso, è posta una cornice in pietra al di sopra della quale inizia la copertura con volta a crociera in mattoni a faccia vista. Alla cisterna si accede da un accesso laterale che porta ad un ballatoio in pietra dal quale una scala, sempre in pietra, consente di

arrivare al fondo della vasca. Il vano tecnico posto a monte del deposito, dove si trovano le saracinesche per la distribuzione dell'acqua, è costituito da uno stretto vano allungato con pareti intonacate e copertura realizzata con volta a botte. L'illuminazione e l'aerazione del locale è garantita da piccole finestre di forma allungata. Davanti alla cisterna, di fronte la cancello di ingresso della villa, era stato ricreato un piccolo giardino bordato da una siepe di bosso e alberato con lecci e cedri. Lo stato manutentivo è mediocre.

Il vecchio deposito dell'acqua denominato "Cisterna", così come individuata dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del territorio con Decreto n. 32/2014, è identificato dalla seguente particella: Catasto terreni foglio 61 part. 56. E' presente anche un piccolo resede attorno al fabbricato identificato dalla seguente particella (dichiarata di non interesse culturale): foglio 61 part. 330.

2. Borghetto Conte Ranieri

Il borghetto "Conte Ranieri" è il complesso architettonico più vicino alla villa padronale e fu acquistato dai conti Della Gherardesca nel 1538.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n. 33/2014 del 22/01/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutele contenute nel predetto Decreto Legislativo. Il complesso risulta costituito da un eterogeneo aggregato di corpi di fabbrica realizzati in epoche successive ed è suddiviso in unità immobiliari a destinazione residenziale, magazzini, un fienile, depositi ed una stalla con antico pozzo. Intorno ai fabbricati vi sono ampi spazi comuni che costituivano le aie delle case coloniche e che sono attualmente in gran parte lastricate. Staccati dal nucleo principale si trovano il fienile diruto e alcuni magazzini a ridosso del muro del giardino della villa Mondeggi. Tre appartamenti si trovano nella parte del complesso immobiliare più antica e presentano muratura in pietra con solai in legno o a voltine al piano terreno e soffitti a vista in legno e pianelle in cotto. Il quarto appartamento è ubicato in una costruzione più recente che presenta solai a voltine in cotto e putrelle in acciaio mentre il solaio di copertura è realizzato con travetti in cemento armato. Il corpo di fabbrica principale presenta generalmente uno stato conservativo non buono, ma le condizioni variano da una unità immobiliare all'altra. Gli impianti idrici, elettrici e termici in alcune unità sono assenti, mentre in altre necessitano comunque di un sostanziale rifacimento per i necessari adeguamenti normativi.

3. Casa colonica Cerreto

La "Casa colonica Cerreto" è un complesso rurale di antica costruzione che sorge a breve distanza dalla Villa di Mondeggi, a cui è legato da vicende storiche.

Al piano terra, dove prevalgono i locali un tempo adibiti a stalle, depositi, magazzini, forno ecc., i diversi ambienti sono caratterizzati da strutture voltate e pavimentazioni con grandi lastre di pietra, che costituiscono testimonianze costruttive di elevato valore. Al piano superiore, adibito prevalentemente a locali abitativi, gli ambienti sono caratterizzati da soffitti lignei e pavimenti in cotto.

Il fabbricato è circondato da un ampio giardino di pertinenza di 700 mq.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n. 697/2010 emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 22/12/2010 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs.22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Come per le altre case coloniche della zona, troviamo la parte destinata "a giorno" ubicata al piano terreno e quella destinata "a notte" al primo piano, inoltre vi è la presenza di un'ampia loggia nel lato est dell'edificio. L'immobile risulta complessivamente in pessime condizioni e necessita di cospicui interventi soprattutto sulle strutture orizzontali oltre alla realizzazione dei vari accorgimenti strutturali dettati dalla normativa antisismica vigente.

4. Cuculia – Casa colonica e Capannone

Trattasi di un complesso rurale in passato a servizio della complesso immobiliare agricolo di Mondeggi, costituito da tre fabbricati circondati da aree di diretta pertinenza e precisamente: l'ex casa colonica, il fienile ed il capannone.

Il fabbricato principale (ex casa colonica) presenta una pianta rettangolare e si sviluppa su due piani fuori; risulta composto da locali ad uso ufficio e deposito al piano terreno e da due appartamenti, ognuno con accesso indipendente, di cui il primo sul solo piano primo ed il secondo su due piani. L'ex colonica, della superficie lorda di circa 260 mq è un edificio a pianta rettangolare che si sviluppa per due piani fuori terra e due appartamenti. Sulla copertura a padiglione è presente la colombaia.

Le facciate sono intonacate, le finestre, disposte ordinatamente sulla facciata, sono in legno; non sono presenti persiane o altri infissi esterni. All'interno i locali sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in cotto e i soffitti hanno l'orditura lignea a vista.

I locali adibiti ad ufficio al piano terra e l'appartamento al piano primo sono stati ristrutturati da pochi anni; in generale, a parte gli intonaci esterni, l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il fienile accanto alla casa colonica è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare, in scadenti condizioni di manutenzione; al piano terreno vi è un unico vano dell'altezza di circa 3 metri e della superficie di circa 70 mq con due accessi sulla strada. Al piano superiore abbiamo un altro vano della stessa superficie con altezza media di circa 3 metri al quale si accede da una scala esterna in pietra. Le aperture per l'areazione del locale al piano primo sono costituite da ampie finestre rettangolari sulle quali è stato realizzato il consueto grigliato con pianelle di cotto. La copertura del fienile è realizzata con elementi di cotto (coppi e tegole).

L'edificio principale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione a seguito degli interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni. L'impianto elettrico e l'impianto idrico necessitano di una revisione completa e di adeguamento alla normativa vigente.

Il fienile, attualmente in scadenti condizioni di manutenzione, si sviluppa anch'esso su due piani e si compone di due ampi locali (uno per piano), con due accessi sulla strada.

Il capannone, realizzato per scopi agricoli negli anni '70, è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso magazzino/deposito ed è dotato di tre aperture carrabili sul lato strada e di un passaggio pedonale sull'aia. Tra la tamponatura e la struttura di copertura sono presenti finestre a nastro in acciaio che garantiscono l'illuminazione dei locali.

Tutti gli immobili che costituiscono il complesso colonico di Cuculia sono stati sottoposti a verifica di interesse culturale ma non presentano interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico e non rientrano pertanto tra i beni di cui all'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii. (nota prot. 1022 del 22/01/2014 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo).

5. Casa colonica Sollicciano

Trattasi di un complesso rurale di antica costruzione. L'abitazione colonica si sviluppa su due piani con la zona "a giorno" al piano terreno e le camere al piano primo; sul lato est e nord dell'edificio sono presenti rispettivamente un'ampia loggia ed una tettoia a servizio dell'abitazione; al piano terreno sono inoltre presenti spazi di servizio e depositi utilizzati in passato come stalle. L'edificio ad uso fienile, separato dalla colonica, è costituito da un unico vano rettangolare della superficie di circa 65 mq, con altezza interna di oltre 5 metri.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.35/2014 del 22/01/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

L'edificio ha una vetustà elevata e generalmente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di cospicui interventi sia alle strutture che alle finiture e agli impianti.

6. Casa colonica Rucciano

La casa colonica presenta caratteristiche di particolare pregio estetico-costruttivo quali le arcate cieche o aperte, la torretta colombaia con trafori in cotto, il raccordo sotto gronda tra pareti e tetto che nasconde l'aggetto della copertura conferendo all'immobile una fisionomia ricercata. Al piano terreno del corpo principale sono presenti 5 vani, in passato adibiti a stalle e magazzini e il vano scala che conduce al piano primo. Adiacente alla colonica è addossato un altro volume, ad un piano, coperto con copertura ad una falda

che si protende oltre il filo della facciata con una loggia chiusa su due lati. Al piano primo si trovano 6 vani a destinazione abitativa, distribuiti lungo un corridoio centrale.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.34/2014 del 22/01/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

L'edificio ha una vetustà elevata e generalmente si presenta in pessime condizioni di manutenzione e necessita di cospicui interventi sia alle strutture che alle finiture e agli impianti.

6. Casa colonica Pulizzano

Il bene denominato "Casa Colonica Pulizzano", situato nell'omonima località, a breve distanza dalla villa di Mondeggi è costituito da due corpi di fabbrica, tra loro collegati, e da un piccolo edificio in distacco dai medesimi, tutti a pianta pressoché rettangolare e circondato da ampio resede.

I tetti, i solai ed alcune partizioni perimetrali degli edifici di seguito denominati "fabbricato principale" e "fabbricato secondario", sono stati oggetto di lavori di restauro mai completati; essi, quindi, risultano mancanti di sottofondi, pavimenti, intonaci, impianti, infissi e finiture. L'unica porzione completata in tutte le sue parti è il piano primo del fabbricato secondario, costituita da un appartamento per civile abitazione. L'immobile presenta evidenti dissesti strutturali dovuti a cedimenti fondali.

Il fabbricato principale è disposto su due piani fuori terra, oltre ad un vano colombaia al piano secondo ed una cantina al piano seminterrato. La parte centrale dell'edificio è caratterizzata dalla presenza di due vani di notevoli dimensioni, dai quali si disimpegnano i rimanenti locali. Il solaio tra questi due vani è stato eseguito ex-novo mentre le altre strutture orizzontali sono realizzati con voltine a struttura portante in longarine di ferro e cotto intonacato; i vani accessori, così come tutti gli ambienti del piano primo, hanno coperture in legno e laterizio. Il vano colombaia è costituito da un'unica stanza coperta da struttura in legno e doppia capriata, mentre la copertura della cantina, anch'essa costituita da un unico vano, è realizzata con una volta a botte.

Il fabbricato secondario è disposto su due piani fuori terra ed è dotato di due accessi esterni al piano terreno e da un accesso esterno, mediante scala metallica, al piano primo. Il piano terreno è costituito da quattro vani ad uso magazzini e/o rimesse, oltre ad una loggia chiusa per tre lati, mentre il piano primo, destinato ad uso abitativo, è costituito da quattro vani, oltre servizi ed accessori. Due ambienti del piano terreno del fabbricato secondario sono dotati di soffitti realizzati con volte a crociera e mattoni a faccia vista, mentre tutti i soffitti degli altri ambienti al piano terreno ed al primo sono "a vista", realizzati con travi e correnti in legno .

Il fabbricato accessorio, disposto su due piani fuori terra, è anch'esso dotato di due accessi esterni al piano primo e da un accesso esterno, mediante scala in pietra, al piano secondo. Il piano terreno è costituito da un forno, un locale ex porcilaia ed un piccolo sottoscala, mentre il piano primo è costituito da un unico locale (ex fienile).

Lo stato manutentivo in generale è mediocre.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.315/2011 del 01/07/2011 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

7- Terreni

La Tenuta di Mondeggi comprende, oltre ai fabbricati sopra descritti, terreni agricoli attraversati da strade poderali e vicinali che garantiscono una facile collegamento alla viabilità pubblica (comunale e provinciale) della zona; i terreni sono in parte coltivati e in parte boscati. Le aree boscate, della superficie complessiva di circa 30 ettari comprendono sia boschi cedui (costituiti da più essenze con prevalenza di roverella) che di conifere (abeti e pini). I boschi sono situati prevalentemente nella località "Boscaccio" a monte della strada provinciale.

I terreni vitati, della superficie totale di circa 19 ettari, sono coltivati con uve appartenenti prevalentemente alla categoria "Chianti Colli Fiorentini"; i vigneti, costituiti da vasti appezzamenti in declivio, facilmente lavorabili con mezzi agricoli, sono stati impiantati nel corso di vari anni: i più recenti sono stati impiantati a metà degli anni 2000 mentre alcuni vigneti risalgono agli anni '80.

Gli uliveti presenti in azienda sono collocati prevalentemente in due zone: presso l'abitato di Boscaccio e attorno alla villa di Mondeggi; in totale si contano circa 14.000 piante di olivo distribuite su una superficie complessiva di circa 42 ettari.

Gli uliveti nei pressi di Boscaccio sorgono su terreni di maggior pendenza e sono i più vecchi dell'azienda, presentano dei sesti di impianto più radi e le piante sono governate a vaso. A causa delle gelate, della scarsa manutenzione e delle malattie, si notano numerose fallanze negli impianti.

Gli uliveti presenti nei pressi della villa di Mondeggi (attorno a Pulizzano, Sollicciano, Rucciano, Cuculia e Cerreto) sono invece di più recente impianto hanno sesti di impianto ben delineati con poche fallanze governati a "monocono" per facilitare la raccolta meccanica delle olive; in questa zona i terreni sono facilmente accessibili e lavorabili e le piante possono essere rimesse in produzione con interventi di potatura e concimazione ordinari.

I rimanenti terreni, classificati catastalmente come seminativi, sono ubicati prevalentemente in località Capannuccia, Benzolaia e Sculivigne, in ampie zone in declivio, di forma geometrica regolare e costituite da particelle accorpate, senza terrazzamenti e quindi facilmente lavorabili con mezzi agricoli; tali superfici, che complessivamente ammontano a quasi 70 ettari, derivano per la gran parte dall'estirpazione di alcuni vecchi vigneti e da anni non vengono lavorati. Nei campi è sorta una vegetazione spontanea che non consente la coltivazione e i terreni, per poter essere rimessi in produzione, necessitano di consistenti interventi di lavorazione e di estirpazione della vegetazione spontanea (erbacea ma anche arbustiva) che ha invaso i terreni abbandonati.

Le superfici agricole dei terreni sono state definite sulla base delle consistenze desumibili dalle risultanze catastali nonché dai dati riportati nel piano colturale 2018.

Sono stati considerati uliveti di qualità buona quelli attorno a Pulizzano, Sollicciano, Rucciano, Cuculia e Cerreto nei quali gli impianti sono ben delineati con poche fallanze rispetto ai sesti originari, i terreni sono facilmente accessibili e lavorabili e le piante possono essere messe in produzione con interventi di potatura e concimazione ordinari.

I rimanenti uliveti sono considerati di scarsa qualità perché si contano numerose fallanze nei sesti di impianto; le piante risultano aggredite da piante infestante e licheni a tal punto che la messa in produzione degli uliveti necessita di interventi più radicali (capitozzatura e reintegro delle fallanze).

Sono considerati vigneti di qualità buona quelli di recente impianto che si trovano tra Sollicciano e Cerreto; gli altri vigneti, posti a valle della Villa di Mondeggi e di Cuculia, sono stati stimati di qualità scadente perché si tratta ormai di vecchi impianti con numerose fallanze tra le piante e con i sostegni danneggiati in più punti.

Le superfici agricole complessivamente sono le seguenti:

QUALITA'	CONSISTENZA (mq)
BOSCO	294.029
PIOPPETO	8.854
COLTIVO ABBANDONATO	771.769
VIGNETO BUONO	89.790
VIGNETO SCADENTE	98.738
ULIVETO BUONO	217.879
ULIVETO SCADENTE	206.027
TOTALE SUP. AGRICOLE	1.687.086

I dati catastali identificativi dei fabbricati e dei terreni sono riportati nell' Allegato D) al presente Avviso.
La classificazione e gli interventi ammissibili sui fabbricati sono riportati nell' Allegato E) al presente Avviso.

CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti , persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia stata applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'Allegato F) al presente Avviso.

Il presente Avviso non vincola l'Amministrazione alla vendita del bene. Tutti i beni facenti parte della Tenuta saranno trasferiti all'acquirente liberi da persone e cose, fatti salvi "i beni pertinenziali della Villa" di cui sopra.

SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di tecnici dell'Amministrazione, gli immobili di cui al presente Avviso, ad eccezione di "Borghetto Conte Ranieri" e "Cuculia- Capannone e Casa colonica", attualmente abusivamente occupati. L'Amministrazione mette a disposizione degli interessati tutta la documentazione in suo possesso necessaria per far comprendere lo stato e le caratteristiche anche interne di detti fabbricati. Gli interessati possono richiedere informazioni, telefonando alla Direzione Patrimonio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30, ai seguenti numeri telefonici: **055.2760.283; 055.2760.355** - email alberto.baggiani@cittametropolitana.fi.it; beatrice.ferrari@cittametropolitana.fi.it.

I sopralluoghi potranno essere concordati fino a sette giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, mediante richiesta da inviare via mail ai suddetti indirizzi nonché a patrimonio@cittametropolitana.fi.it.

PREZZO A BASE D'ASTA

La Tenuta sarà alienata mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base, fissato per l'intero lotto "Tenuta di Mondeggi", a corpo e non a misura,

in Euro 9.537.000,00 (novemilionicinquecentotrentasettemila/00),

al netto di imposte, tasse, oneri notarili. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.

Il prezzo di acquisto deve essere versato mediante versamento sul conto corrente intestato a:

Tesoreria Città Metropolitana di Firenze - Cod. Iban IT81K0200802837000101176799.

Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

La Città Metropolitana di Firenze non riconosce provvigioni ad alcuno per la compravendita di cui al presente avviso: pertanto le spese di eventuali intermediari sono interamente a carico dell'acquirente.

Con le modalità e alle condizioni di cui all'art. 8 del Regolamento delle alienazioni dell'Ente, l'acquirente potrà richiedere la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di tre anni, nonché dichiarare di effettuare il pagamento del prezzo dovuto a saldo o parte di esso a mezzo di mandato irrevocabile di accredito alla Città metropolitana, del netto ricavo di mutuo bancario.

L'alienazione è soggetta ad imposta di registro ai sensi del DPR 26.04.1986 n.131, in quanto trattasi di cessione di immobile non effettuata nell'esercizio di impresa, arti o professioni, (procedura di Ente Pubblico Territoriale non soggetta ad Iva ai sensi art.4 del DPR 633/72).

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DEI COMUNI

Come previsto dall'art. 7 comma 6 del Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione dell'Ente, si procede ad inviare comunicazione dell'alienazione in oggetto ai Comuni nei cui territori sono ubicati i beni, per l'eventuale manifestazione da parte degli stessi di interesse all'acquisto. In caso di positivo, sarà avviata con il/i Comune/i una trattativa privata e sarà data comunicazione sul sito della Città metropolitana di Firenze (www.cittametropolitana.fi.it) nella sezione Bandi di gara la sospensione ed eventuale successiva revoca della presente procedura di vendita.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA

Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello Allegato G) al presente Avviso.

Ai fini della partecipazione alla procedura i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, unitamente all'offerta, la dichiarazione resa ai sensi del DPR. N. 445/2000 e ss.mm.ii. relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente all'Allegato F) al presente Avviso che dovrà essere debitamente sottoscritto.

L'offerta potrà essere presentata in modo unitario e solidale anche da più soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche. In tal caso l'offerta, resa compilando l'apposito modulo (Allegato G), al presente Avviso d'Asta, dovrà essere sottoscritta da ciascuna delle persone fisiche interessate, nonché dai legali rappresentanti delle persone giuridiche partecipanti. Inoltre ciascuno dei soggetti che hanno sottoscritto l'offerta dovrà presentare le dichiarazioni, compilando l'apposito modulo di autocertificazione Allegato F).

I soggetti sottoscrittori dell'offerta si obbligano, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere unitariamente e in modo solidale il conseguente atto di compravendita.

Per partecipare all'asta, i soggetti interessati dovranno far pervenire, sotto pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 28 FEBBRAIO 2019 un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno, a pena di esclusione due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la sua dicitura, rispettivamente A"DOCUMENTI" e B"OFFERTA", quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, nella Busta A andranno inserite la dichiarazione sostitutiva di certificazione compilata sulla base dell'Allegato F) accompagnata da copia fotostatica di documento di riconoscimento, l'informativa sulla privacy di cui all'Allegato H), nonché una relazione di illustrazione del progetto di valorizzazione e gestione della Tenuta che il concorrente intende attuare; nella Busta B dovrà essere inserito il modello di offerta Allegato G), sottoscritta dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto.

Il plico dovrà recare all'esterno:

- il nominativo del mittente
 - l'indirizzo
 - il numero di telefono
 - l'indirizzo PEC (se esistente),
- nonché la seguente dicitura:

NON APRIRE contiene
"OFFERTA E DOCUMENTI PER L'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA TENUTA DI MONDEGGI"

Il plico dovrà essere recapitato (a mezzo raccomandata o posta celere del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, oppure tramite consegna a mano) al seguente indirizzo:

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE – Ufficio Protocollo – Via Ginori, 10 50129 Firenze, negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, lunedì e giovedì anche dalle ore 15.00 alle ore 17.00).

L'invio del plico contenente la documentazione e l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente; restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Amministrazione ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione, facendo fede esclusivamente l'ora e la data di recapito attestati dall'Ufficio Protocollo della Città Metropolitana di Firenze.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.

Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Trascorso il termine per la ricezione della documentazione per partecipare all'asta non sarà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti, né sarà consentita in sede di asta la presentazione di altra e diversa offerta.

MODALITA' ESPLETAMENTO ASTA PUBBLICA

L'Asta si terrà in seduta pubblica **il giorno 1° Marzo 2019, ad iniziare dalle ore 10:00** presso la sede della Città Metropolitana di Firenze, Via Ginori,8 Sala Oriana Fallaci – avanti il Dirigente della Direzione Patrimonio, che procederà alla:

- a) verifica dell'integrità e delle modalità di presentazione dei plichi pervenuti entro il termine di ricezione delle offerte stabilito nel presente Avviso;
- b) apertura dei plichi e verifica dell'integrità della busta contenente l'offerta economica
- c) esame della Documentazione Amministrativa ai fini dell'ammissione od esclusione dei concorrenti
- d) apertura delle buste contenenti l'Offerta Economica presentata dai concorrenti ammessi e lettura del prezzo offerto
- e) aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

AGGIUDICAZIONE

Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, ovvero offerto un prezzo migliore di quello fissato a base dell'asta dall'Amministrazione.

Entro tre giorni lavorativi dalla chiusura della seduta di aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà procedere a titolo di caparra, al versamento del 10% del prezzo di aggiudicazione, mediante versamento alla Tesoreria della Città Metropolitana, secondo le modalità che saranno comunicate.

L'aggiudicazione definitiva sarà dichiarata dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata. Entro 20 giorni lavorativi da tale comunicazione l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento di un ulteriore importo a titolo di caparra pari al 10% del prezzo di aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della caparra già versata, che sarà incamerata anche nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua gli adempimenti a suo carico nei termini stabiliti.

Il contratto deve essere stipulato entro il termine di **60 giorni** dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva. La stipula del contratto di compravendita è subordinata all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'art. 87 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii riguardo il contraente. In caso di sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del D.Lgs. 159/2011 attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà dichiarato decaduto da ogni diritto e subirà l'incameramento della caparra a titolo di penale :in tale evenienza la Città metropolitana si riserva la facoltà di designare quale contraente chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura. E' facoltà della Città metropolitana procedere alla stipula del contratto di compravendita in assenza di tempestivo rilascio della documentazione antimafia, con facoltà in tale evenienza di sottoporre il contratto a condizione risolutiva espressa.

L'aggiudicatario è vincolato alla propria offerta per complessivi 180 gg. dalla data della presentazione della stessa e, dal momento stesso dell'aggiudicazione provvisoria, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente Avviso d'Asta; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente Avviso, sarà trattenuto a titolo di penale la caparra, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

L'aggiudicazione non vincola od impegna in alcun modo la Città Metropolitana di Firenze che rimane impegnata solo dopo la stipula del contratto di compravendita; pertanto la Città Metropolitana di Firenze potrà fino a quel momento, a proprio esclusivo e insindacabile giudizio, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione entro 30 gg. della caparra versata, senza interessi ed escluso ogni altro indennizzo o risarcimento. Ferma restando l'aggiudicazione alla migliore offerta economica presentata, l'Amministrazione si riserva infatti di valutare la compatibilità del progetto di valorizzazione della Tenuta presentato dal concorrente, con le caratteristiche dei beni e le esigenze della loro conservazione.

All'aggiudicazione si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo stabilito.

Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa migliore offerta si procederà immediatamente nella medesima seduta ad una licitazione privata fra essi soli. Tali concorrenti verranno invitati a formulare una nuova offerta migliorativa, da redigersi su apposito modello, che verrà inserita

all'interno di una busta chiusa da consegnare al Presidente di gara entro il termine perentorio di 30 minuti dalla consegna del modello di cui sopra. Per la redazione dell'offerta migliorativa verrà concesso l'uso di una stanza riservata per ciascun concorrente.

Una volta che le offerte migliorative saranno consegnate al Presidente di gara, lo stesso provvederà, seduta stante, all'apertura delle medesime ed alla lettura degli importi offerti. Nel caso in cui i concorrenti che hanno presentato la stessa migliore offerta, o anche uno solo di essi, non siano presenti all'asta o, se presenti, non vogliano migliorare la propria offerta, si procederà a sorteggio.

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso d'asta e relativi modelli allegati sono consultabili e scaricabili sul sito Internet della Città Metropolitana di Firenze: www.cittametropolitana.fi.it. La Città Metropolitana si riserva di procedere alla revoca del presente avviso per sopravvenute ragioni di pubblico interesse. Il Responsabile del procedimento è il sottoscritto dirigente del Patrimonio, dott.ssa Maria Cecilia Tosi. Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice penale contro chiunque con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti impedisse o turbasse la procedura ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri, data o promessa.

Firenze 30 dicembre 2018

Il Dirigente
Maria Cecilia Tosi

Fanno parte integrante del presente Avviso gli allegati A, B, C, D, E, F, G e H.

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografica, il documento informatico è memorizzato digitalmente”