



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Generale

COMUNICATO STAMPA

AGENZIA DEL DEMANIO: VILLA TOLOMEI IN CONCESSIONE PER 50 ANNI Una dimora storica, sulle colline di Firenze, dà il via a Valore Paese, il percorso di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso l'affitto di lungo periodo

Roma, 17 luglio 2007 – L'Agenzia del Demanio dà il via a *Valore Paese*, il percorso di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, scegliendo Villa Tolomei come primo immobile da affidare in concessione per 50 anni, attraverso una gara pubblica che si concluderà il 18 settembre 2007.

Villa Tolomei è un complesso immobiliare di notevole interesse storico e paesaggistico, sottoposto a vincolo storico-artistico e dalla chiara vocazione turistica. Situato sulle colline di Marignolle, in prossimità di Firenze, è costituito da sette differenti edifici, che complessivamente occupano 3500 mq di superficie, circondati da 17 ettari di parco. La proposta immobiliare riguarda il recupero, la valorizzazione e la gestione del complesso mediante una concessione che sarà assegnata al miglior progetto di riqualificazione e valorizzazione economica dell'intera area, con base d'asta di 74.000 euro di canone annuo.

Per partecipare alla gara è necessario presentare un progetto di restauro e riutilizzo dell'immobile, che garantisca sia una gestione efficiente per la sua manutenzione e conservazione, sia un incremento del valore economico e sociale del bene, attivandone la capacità di produrre reddito.

L'Agenzia del Demanio, in vista di una intensa programmazione di iniziative di valorizzazione degli immobili statali, che coinvolgeranno, oltre a soggetti pubblici, anche gli investitori privati, si è dotata di un Advisor per la consulenza strategica, un consorzio internazionale di istituti di credito che vede capofila Mediobanca affiancata da Lazard e Banca Leonardo. Tutta la documentazione tecnica, giuridica ed economico-finanziaria concernente il bando di gara di Villa Tolomei è stata sottoposta al parere dell'Advisor, al fine di verificare la coerenza complessiva dell'operazione con le aspettative e le istanze dei potenziali investitori interessati.

Il bando di gara e tutta la documentazione inerente sono interamente pubblicati sul sito internet www.agenziademanio.it ed in visione presso la segreteria dell'Agenzia del Demanio, Filiale Toscana – sede Firenze – Via Dell'Agnolo, 80 dalle ore 09.30 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì. E' inoltre obbligatorio eseguire un sopralluogo per visitare l'immobile entro e non oltre il 12 settembre 2007, sopralluogo di cui bisognerà produrre documentazione in sede di gara. Qualsiasi chiarimento in merito al progetto e a tempi, modalità e procedure di gara, potrà essere richiesto alla casella elettronica: dg.villatolomei@agenziademanio.it. Tutti i quesiti dovranno pervenire scritti in lingua italiana entro e non oltre il 7 settembre 2007.

La notizia sarà pubblicata su www.demaniore.com, il portale del real estate pubblico.



VILLA TOLOMEI

Villa Tolomei è una splendida dimora rinascimentale le cui origini risalgono al XIV secolo. Situata in una zona collinare di pregio, a sud ovest di Firenze, tra il Colle di Marignolle e il Colle di Bellosguardo a circa 4 chilometri dal centro storico di Firenze, Villa Tolomei ha subito nel corso del tempo profonde trasformazioni.

Nel 1961 la villa, appartenuta alla famiglia Tolomei, viene trasferita allo Stato. Dall'epoca del suo passaggio si sono prospettate molte e differenti utilizzazioni, dall'iniziale sede dell'Università Europea a Centro Studi dell'Università ad Archivio della Comunità Europea, e ancora da sede per i carabinieri a sede per le attività didattiche dell'Istituto superiore per le industrie Artistiche di Firenze.

Il complesso immobiliare di Villa Tolomei è costituito da diversi edifici, per circa 3500 mq di superficie, collocati all'interno di un'area di circa 17 ettari di parco che presenta ancora le tracce della vecchia organizzazione a poderi.

L'edificio principale, a pianta rettangolare, si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 630 mq. Sul frontone della facciata la villa conserva ancora lo stemma con le armi incrociate risalente alla famiglia Tolomei e, al suo interno, ha una piccola cappella sconosciuta. Eleganti e raffinati gli elementi decorativi, gli stucchi e gli affreschi, che adornano le pareti, risalgono alla fine del '700.

Il nucleo centrale della villa è collegato alla parte più antica costituita dall'ex Conventino o Fattoria, da una galleria, in muratura tradizionale e parziale copertura in tegole marsigliesi, aggiunta intorno agli anni '50, insieme alla Limonaia, disposta perpendicolarmente. Al complesso principale della villa appartiene la casa colonica, dalla forma semplice e regolare, articolata su due livelli. Di non minor pregio è la dependance della villa, edificio dalla struttura in muratura tradizionale, che ha subito nel tempo molte trasformazioni.

Villa Tolomei, pur necessitando di interventi di restauro e di recupero, è un immobile di grande pregio storico, artistico e paesaggistico, che attraverso una riorganizzazione funzionale degli spazi e delle strutture può esprimere enormi potenzialità turistico-ricreative.



IL BANDO DI GARA

Secondo quanto previsto dal bando di gara, l'operazione si configura attraverso l'iter di licitazione privata per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile (ex art.3-bis, L.n. 410/2001 e ss.mm.ii.) con una durata della concessione di 50 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione. L'ammontare del canone annuo offerto non potrà essere in nessun caso inferiore a 74.000 euro.

La gara si apre con una fase di prequalifica in cui viene verificata la presenza dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi dei soggetti che manifestano il proprio interesse a parteciparvi. In sintesi, possono partecipare alla procedura tutti i soggetti singoli o imprese, anche appositamente e temporaneamente raggruppate (Raggruppamenti Temporanei di Imprese RTI/Consorzi), che dimostrino di avere una comprovata esperienza nel ramo di impresa a cui si vuole destinare l'immobile (almeno 5 anni nel settore di attività e un fatturato annuo di almeno 2 milioni di euro), una rilevante solidità finanziaria (patrimonio netto non inferiore a 1 milione di euro) e l'idoneità in termini di requisiti giuridici.

La domanda di partecipazione alla gara, corredata di tutta la documentazione prevista e descritta nel bando, dovrà essere recapitata entro il **18 settembre 2007**, alle ore 12.00 presso la Direzione Affari Generali – Gare e Contrattualistica dell'Agenzia del Demanio.

L'apertura delle buste per l'ammissione delle domande è prevista per il giorno **20 settembre** alle ore 10.00, in seduta pubblica. Una Commissione tecnica verificherà la conformità delle domande di ammissione alla gara, alla presenza di un rappresentante per ciascun concorrente.

Ai concorrenti ammessi sarà richiesto di presentare l'offerta tecnica ed economica che sarà poi valutata da una Commissione giudicatrice, coadiuvata da un Nucleo Tecnico Scientifico, nominati dal Direttore dell'Agenzia. In particolare, i partecipanti dovranno presentare una Relazione sintetica che descriva le linee guida del progetto con illustrazione della tempistica e dell'impianto gestionale; un Progetto tecnico, che descriva gli interventi previsti per recuperare ed adibire l'immobile all'utilizzo previsto dal progetto; un Piano di Gestione delle attività economiche. Per quanto riguarda l'offerta economica, questa dovrà contenere, oltre all'indicazione del canone annuo proposto, anche un piano economico-finanziario degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione. Contestualmente alla presentazione delle offerte il concorrente dovrà prestare una cauzione provvisoria di 300.000,00 euro, che verrà restituita subito ai non aggiudicatari dopo la stipula dell'atto di concessione.

La Commissione giudicatrice procederà, secondo un criterio metodologico prestabilito, alla valutazione delle offerte stilando una graduatoria che tenga conto sia degli elementi qualitativi che di quelli quantitativi del progetto e aggiudicherà la concessione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

