FARMACIE COMUNALI PISA

Ci Prendiamo cura del tuo benessere

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE ASTA PUBBLICA
APPARTAMENTO VIA XXIV MAGGIO - N. 65 – PISA

- Visto il contratto di servizio stipulato tra Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. e il Comune di Pisa in data 30.06.2023, rep. n. 56225, fasc. 1108, registrato a Pisa in data 30/06/2023 al numero 41/Serie 1;
- Visto l'art. 16 comma 2, lett. g) dello Statuto societario che prevede tra le competenze dell'Assemblea ordinaria *"l'acquisto, alienazione e permuta di immobili"*;
- Vista la Delibera dell'Assemblea dei Soci assunta in data 28.01.2026 con cui si è proceduto ad autorizzare l'Amministratore Unico all'alienazione dell'immobile oggetto della presente procedura;
- Vista la Determina dell'Amministratore Unico di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. n. 84 del 21.10.2026, con cui si è proceduto all'approvazione del presente Avviso e dei relativi Allegati.

SI RENDE NOTO

che Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. intende procedere alla vendita, mediante asta pubblica, del bene immobile oggetto del presente Bando e di cui è interamente proprietaria (100%).

1. OGGETTO DELLA VENDITA

L'appartamento in oggetto, posto in vendita con il presente avviso, è ubicato in Pisa, alla via XXIV Maggio, n. 65 (angolo via Sante Tani), piano primo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale costituito da abitazioni e negozi su sette piani fuori terra. E' annesso alla stessa unità immobiliare un piccolo ripostiglio come meglio individuato al punto denominato "dati identificativi".
L'appartamento si trova al primo piano dell'immobile descritto al punto che precede, al quale si accede tramite portone condominiale prospicente un resede di proprietà esclusiva del fabbricato, ed è composto da: ingresso, tinello, zona cottura separata attraverso quale si accede alla terrazza, locale ripostiglio, disimpegno notte, locale bagno e camera da letto.
L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), codice identificativo 856246, valido fino al 2035, dal quale risulta che il bene appartiene alla classe energetica "F".

Dati identificativi

- Ubicazione: Via XXIV Maggio, n. 65, Pisa
- Dati catastali (Catasto Fabbricati del Comune di Pisa): Foglio 8, particelle:

384 sub 22, cat. A/2, z.c. 1, vani catastali 3,5, totale: 64 m², con rendita catastale pari ad € 438,34 (unità civile abitazione);
384 sub. 66, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, mq. 2, con rendita catastatale pari ad € 6,40 (locale ripostiglio).

- Stato occupazione: libero

Per ogni ulteriore informazione relativa al bene oggetto del presente avviso, si rinvia alla Relazione Tecnica relativa all'immobile, munita di planimetrie **(Allegato 1**).

2. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00).
Il prezzo indicato è fuori campo dall'applicazione dell'IVA.

3. PROCEDURA DI VENDITA

La vendita è esperita in un unico lotto mediante asta pubblica, per mezzo di offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.
Il bene immobile è alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con relativi pesi, oneri, vincoli, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, ancorché non trascritte, con la presenza di eventuali materiali ivi depositati o interrati.
Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque altra differenza. Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. non assume altra obbligazione o garanzia se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove l'evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.
In riferimento agli impianti tecnologici, si rende noto che Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. non sarà tenuta alla garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.
Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 e ss. del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Sono ammessi a partecipare alla procedura le persone fisiche e le persone giuridiche che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto, alle quali non sia applicata la pena accessoria o la sanzione della incapacità o divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'**Allegato 2** del presente Avviso, da intendersi sua parte integrate e sostanziale.
Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate da parte di due o più persone fisiche o giuridiche; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.
È altresì ammessa la possibilità che più persone partecipino alla presente procedura mediante un unico procuratore, allegando alla domanda di partecipazione la procura speciale in originale o in copia conforme all'originale.

5. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Con la presentazione dell'offerta il concorrente accetta implicitamente, senza riserve o eccezioni, le norme e le condizioni contenute nel presente avviso ed in tutti i suoi allegati.
A pena di esclusione, la domanda di partecipazione e l'offerta devono essere redatte esclusivamente in formato cartaceo e in lingua Italiana.
I soggetti interessati a partecipare alla procedura devono far pervenire la domanda di partecipazione e l'offerta a Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. con una delle seguenti modalità:
• a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, da indirizzare a: Farmacie Comunali di Pisa S.p.a, Via Cesare Battisti n. 53, 56125, Pisa;

• mediante consegna a mano presso l'Ufficio Amministrazione, posto in Pisa, alla Via Cesare Battisti n. 53, 56125, (apertura al pubblico: da lunedì a venerdì in orario 10-16).
Con una delle suddette modalità, **entro le ore 13,00 del 23 novembre 2026** (**termine perentorio**) deve pervenire **UN PLICO CHIUSO**, sigillato e **controfirmato sui lembi di chiusura**; il plico deve essere indirizzato a Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. e riportare la dicitura "**NON APRIRE AVVISO DI VENDITA IMMOBILE UBICATO IN PISA, VIA XXIV MAGGIO, N. 65**".
A pena di esclusione, il plico deve contenere al suo interno le buste di seguito indicate, ciascuna delle quali sigillata sui lembi di chiusura e controfirmata sui lembi medesimi; sulle buste deve essere indicata la dicitura, rispettivamente:
- "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";
- "B – OFFERTA ECONOMICA".
Le due buste devono rispettivamente contenere, a pena di esclusione:

Busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", contenente:

a) La domanda di partecipazione, redatta in bollo, secondo il modello **Allegato 2**, debitamente sottoscritta. Alla domanda deve essere allegata copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) del sottoscrittore, In caso di procuratore deve essere allegato anche l'originale della procura con firma autenticata o copia autentica della procura. La domanda di partecipazione deve contenere, a pena di esclusione, le dichiarazioni elencate nell'**Allegato 2** al presente Avviso, da rendersi ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.
b) Copia della quietanza di versamento della cauzione a favore di Farmacie Comunali di Pisa. Nella causale deve essere indicato "**Cauzione Avviso di vendita immobile ubicato in Pisa, via XXIV Maggio, n. 65**".

Busta "B - "OFFERTA ECONOMICA", contenente:

a) L'offerta economica, redatta secondo il modello **Allegato 3**, debitamente sottoscritta, con allegazione di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.
In caso di offerta cumulativa, devono osservarsi le seguenti prescrizioni, a pena di esclusione dall'asta:
• la domanda di partecipazione all'asta (**Allegato 2**) dovrà essere compilata e firmata da ciascuno dei partecipanti, corredata dalla copia fotostatica del documento di identità di ognuno e contenute nell'unica Busta A;
• il deposito cauzionale dovrà essere intestato a tutti i partecipanti e la relativa quietanza essere inserita nell'unica Busta A;
• l'offerta economica (**Allegato 3**) dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno dei partecipanti;
Il PLICO CHIUSO e sigillato con mezzi idonei a garantirne l'integrità e la genuinità, deve contenere la BUSTA A e la BUSTA B, deve essere UNICO, controfirmato sui lembi di chiusura da ciascun partecipante e indirizzato a Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. Deve, infine, riportare la dicitura "NON APRIRE AVVISO DI VENDITA VIA XXIV MAGGIO, N. 65 - PISA".
In caso di partecipazione all'asta mediante unico procuratore, i requisiti di partecipazione devono essere posseduti e dichiarati sia dal procuratore che da ciascuno dei rappresentati e le dichiarazioni, debitamente sottoscritte, devono essere allegate alla domanda di partecipazione nell'unica Busta A.
Il recapito tempestivo e regolare del plico è ad esclusivo rischio del mittente. La mancata presentazione del plico, per qualsiasi motivo, nel luogo, nel termine e secondo le modalità indicate comporta

l'esclusione dalla procedura. Per la prova del giorno e dell'ora di arrivo del plico fa fede esclusivamente l'indicazione apposta dall'Ufficio Amministrativo di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a.
Resta inteso che trascorso il termine fissato per la ricezione delle domande non è riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.
Non sono ammesse, e quindi sono escluse, domande di partecipazione e offerte recanti abrasioni o correzioni.
Sono escluse le offerte di importo minore del prezzo a base d'asta.
Sono altresì escluse le offerte contenenti varianti, anche parziali, nonché le offerte indeterminate, condizionate, plurime, incomplete e le offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile.
In caso di discordanza dell'offerta tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, ai fini dell'aggiudicazione, prevale il prezzo indicato in lettere.

6. CAUZIONE

La cauzione, nella misura del 10% del prezzo a base d'asta, è fissata in € 17.500,00 (diciasettemilacinquecento/00).
L'offerente è tenuto a costituire la cauzione, con versamento da effettuarsi a favore di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. mediante accredito sul conto corrente intestato a Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. presso Banco BPM S.p.A., avente coordinate IBAN: IT19L0503414011000000008322, indicando nella causale: "**Cauzione avviso di vendita immobile ubicato in Pisa, Via XXIV Maggio, n. 65**". (si inserisce appena me lo dicono)
Il versamento della cauzione deve aver luogo non oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte e la relativa quietanza deve essere allegata alla domanda di partecipazione. Il mancato accredito dell'importo della cauzione sul conto corrente comporta l'esclusione dalla procedura.
Il concorrente è onerato dell'inserimento nella Busta A della quietanza di versamento della cauzione.
Non sono ammesse diverse modalità e termini di presentazione della cauzione.
Qualora l'offerente non risulti aggiudicatario, l'importo della cauzione sarà allo stesso restituito entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
Qualora l'offerente risulti aggiudicatario, l'importo della cauzione sarà trattenuto fino alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

7. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Le domande pervenute saranno esaminate da un Seggio di gara nominato dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
Sarà comunicato, con avviso pubblicato sul sito istituzione di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a., il giorno, l'ora e la sede in cui si riunirà, in seduta pubblica, il Seggio di gara per procedere alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti e, successivamente, all'apertura della busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" ed alla verifica della regolarità formale e della completezza della documentazione in essa contenuta. Si procederà quindi all'ammissione dei concorrenti alla procedura.
Indi, nella stessa seduta o in seduta pubblica successiva, si procederà all'apertura della busta "B – OFFERTA ECONOMICA" dei soli concorrenti ammessi a questa fase e, previso riscontro della regolarità formale e della completezza delle offerte ed esclusione delle offerte non regolari, si

procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore dell'offerente che avrà offerto il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.
In caso di parità tra due o più concorrenti, i medesimi saranno invitati per scritto a presentare un'ulteriore offerta economica in libero aumento che, in busta chiusa e sigillata, dovrà pervenire Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. entro il termine che sarà comunicato loro. In tal caso il Seggio di gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle offerte in aumento nonché all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.
All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.
Le sedute pubbliche successive alla prima si svolgeranno nel giorno, nell'ora e nel luogo che verranno comunicati ai concorrenti con almeno due giorni di anticipo. La comunicazione avverrà mediante pubblicazione di avviso sul sito istituzionale di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. Tale forma di comunicazione è sostitutiva di qualsiasi altra diretta ai concorrenti che, pertanto, non potranno addurre la mancata conoscenza della data e del luogo della seduta di gara.
Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. si riserva la facoltà di modificare le date di svolgimento delle sedute di gara fermo restando che, in tal caso, ne sarà data tempestiva comunicazione, con le modalità di cui sopra, ai soggetti che risulteranno aver presentato le proprie offerte.
Farmacie Comunali di Pisa si riserva, nel caso in cui il numero di offerte presentate sia inferiore a tre, di inviare apposita comunicazione agli indirizzi pec/mail forniti dagli offerenti nell'Allegato 2 con indicazione del giorno dell'ora e del luogo ove avverranno le operazioni di gara.
Le sedute di gara potranno essere sospese ed aggiornate ad altra ora e/o ad altro giorno.
Dello svolgimento di ciascuna seduta viene redatto apposito verbale.
Le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione provvisoria, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario provvisorio per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni decorrente dalla data dell'aggiudicazione provvisoria.
All'esito delle operazioni del Seggio di Gara, Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. comunicherà tempestivamente l'aggiudicatario provvisorio.

8. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva è subordinata al buon esito delle verifiche in merito alla capacità dell'aggiudicatario provvisorio ed eventualmente del coniuge in regime di comunione legale dei beni di contrarre con la Pubblica Amministrazione e del possesso dei requisiti previsti.
In caso di esito negativo delle verifiche l'aggiudicatario provvisorio sarà considerato decaduto dall'aggiudicazione.
All'aggiudicatario definitivo verrà assegnato un congruo termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto, fra i quali, in caso di procuratore, la procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.
Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente a tali obblighi sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione.
In tutti i casi di decadenza dall'aggiudicazione, la cauzione versata sarà incamerata a titolo di penale con facoltà di Farmacie Comunali di Pisa di procedere all'eventuale scorrimento della graduatoria di gara.

9. PAGAMENTO DEL PREZZO

La stipula del contratto di compravendita è subordinata al preventivo pagamento del saldo del prezzo, da effettuarsi in un'unica soluzione mediante accredito sul conto corrente intestato a Farmacie Comunali Pisa S.p.A., acceso presso Banco Bpm S.p.A. e avente coordinate IBAN: IT19L0503414011000000008322, indicando la causale "**Saldo prezzo avviso di vendita immobile ubicato in Pisa, via XXIV Maggio, n. 65**". Per saldo del prezzo si intende la differenza fra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata che, in sede di stipula del contratto, sarà pertanto imputata in conto prezzo.
L'accredito del saldo del prezzo deve aver luogo entro il giorno 30.12.2026. Non sono consentite dilazioni di pagamento.
In caso di rinuncia all'acquisto o di mancato accredito del saldo del prezzo di vendita nel termine sopra indicato, l'aggiudicatario sarà considerato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata sarà **incamerata a titolo di penale**.

10. STIPULA DEL CONTRATTO COMPRAVENDITA

Il contratto sarà rogato in forma pubblica da notaio incaricato dalla parte acquirente, con tutte le spese nessuna esclusa, inclusi gli oneri fiscali, a carico esclusivo dell'acquirente medesimo.
La parte acquirente verrà immessa nel possesso legale del bene alienato dalla data di stipulazione del contratto di compravendita di cui al punto che precede, fatta salva diversa statuizione delle parti.

11. ALTRE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA

Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio ed in qualunque fase del procedimento, di non dar luogo all'asta, di annullarla o revocarla, di prorogarne i termini, di sospenderla e/o rinviarla ad altra data, di apportare modifiche agli atti della procedura, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo della restituzione delle cauzioni conformemente a quanto previsto dal presente Avviso. Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a. per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 5 della legge 241/1990, si informa che il responsabile del procedimento è l'Avv. Andrea D'Agostini.
Eventuali informazioni relative alla procedura possono essere richieste al responsabile del procedimento ai seguenti recapiti, entro il giorno 18 novembre 2026.
• telefono: 050/8311170;
• posta elettronica: a.dagostini@farmaciecomunalipisa.it
Le risposte ai quesiti saranno pubblicate sul sito istituzionale della Società nella sottosezione relativa all'Avviso.

13. SOPRALLUOGO

Chi è interessato a partecipare alla procedura può chiedere al responsabile del procedimento, scrivendo a a.dagostini@farmaciecomunalipisa.it entro il giorno 13 novembre 2026 (termine perentorio), di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto della vendita.
Dell'avvenuto sopralluogo verrà redatto sommario verbale.
Colui che presenta offerta senza aver esercitato la facoltà di effettuare il preventivo sopralluogo presso l'immobile oggetto della vendita, si intende comunque essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile stesso, con rinuncia a presentare qualsiasi contestazione avente come presupposto il difetto di informazione in ordine allo stato dell'immobile.

14. ALLEGATI

Gli Allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Avviso e sono di seguito specificati:
1) Relazione tecnica/stima immobile
2) Modello Domanda di partecipazione
3) Modello Offerta economica
4) Informativa sul trattamento dei dati personali (privacy)

15. PUBBLICITÀ

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale di Farmacie Comunali di Pisa S.p.a.

Pisa, data della sottoscrizione digitale

L'Amministratore Unico
Raffaele Magaldi

Firmato digitalmente da:
Magaldi Raffaele
Firmato il 21/10/2026 15:34
Seriale Certificato: 4986848
Valido dal 21/10/2025 al 21/10/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA