



comunità
ebraica^{di}
firenze

ק"ק פירינצה יע"א

Per le circoscrizioni delle Province di Arezzo, Firenze, Massa Carrara, Pistoia, Prato e Siena

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE ALLA LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PALAZZO PARDO ROQUES

Via Sant'Andrea n. 50/ 52/ 54, Pisa

La Comunità Ebraica di Firenze, in persona del Presidente legale rappresentante pro tempore con sede in Firenze, via L.C. Farini n. 4 (C.F. 80010910489), qui di seguito indicata per brevità anche come "Comunità"

PREMESSO:

- che la Comunità, in quanto istituzione tradizionale dell'ebraismo in Italia, è una formazione sociale originaria che provvede, ai sensi dello Statuto dell'ebraismo italiano, al soddisfacimento delle esigenze religiose degli ebrei secondo la legge e la tradizione ebraiche e che, tra le altre funzioni che essa svolge, vi è quella di promuovere la cultura ebraica;
- che la Comunità è proprietaria nel centro storico della città di Pisa di un complesso immobiliare di pregio, meglio oltre descritto, il quale si caratterizza oltre che per gli intrinseci elementi storico-architettonici e decorativi, anche per essere stato teatro durante il secondo conflitto mondiale di un tragico accadimento noto come "eccidio Pardo Roques";
- che è primario interesse della Comunità mantenere viva la memoria dell'eccidio Pardo Roques nel quale, ad opera dei nazisti e con la complicità dei locali, il primo agosto 1944 furono barbaramente trucidati l'allora proprietario del palazzo Giuseppe Pardo Roques, Teofilo Gallichi, la moglie Ida De Cori e il figlio Cesare, Dario Gallichi, Ernesto Levi e la moglie Cesira, ebrei, nonché la cameriera Silvia Bonanni, la governante Giovanna Ulivari, sua sorella Alice, il vicino di casa Dante Ristori, Emilia Del Francia, di religione cristiana;
- che la Comunità tramite il presente invito a manifestare interesse intende procedere all'individuazione di un soggetto interessato alla locazione ed alla valorizzazione del complesso immobiliare secondo un progetto di utilizzo che dovrà tenere conto e rendersi compatibile con la tutela dell'interesse della Comunità individuato alla premessa che precede

tutto quanto sopra premesso si formula il seguente invito a manifestare interesse alla locazione del complesso immobiliare qui di seguito descritto alle condizioni in appresso indicate.

A. DESCRIZIONE E DATI DELL'IMMOBILE:

L'immobile comprende n°7 unità immobiliari oltre a due beni comuni non censibili (ingressi e vano scala al n.c.50 e n.c.54), identificate al NCEU Foglio 122, P.III 271, Sub 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra: terreno, primo (con ammezzato) e secondo, come di seguito descritto:



A1-PIANO TERRENO

1. **SUB.4:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.4 - Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terreno Via Sant'Andrea n.c.52 , Categoria C/6, consistenza mq.14, superficie catastale mq.16, rendita €60,01
2. **SUB.5:** Foglio di mappa 122, Particella 271/272, Sub.5 - Via Sant'Andrea n.c. 50 - Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terreno, Categoria A/10, Classe 2 Consistenza 14,5 vani, Superficie catastale mq.504, Rendita €7.541,05. Di pertinenza presenta resede esterno pavimentato di mq 178,78, giardino di mq 927,74
3. **SUB.12:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.12- Via Sant'Andrea n.c. 54 – Piano terreno, primo e secondo - Bene comune non censibile
4. **SUB.13:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.13- Via Sant'Andrea n.c. 50 – Piano terreno, primo e secondo - Bene comune non censibile

A2-PIANO PRIMO E SOPPALCO

5. **SUB.11:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.11 – Via Sant'Andrea n.c.50 – Unità abitativa Piano terreno ed ammezzato – Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale totale mq.331, Rendita €1.770,54. Composta di di n.6 vani abitabili, n.1 ripostiglio, n.2 bagni, oltre a disimpegni, terrazza lato giardino, soppalco di superficie lorda mq.44,00 al piano ammezzato
6. **SUB.14:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.14 – Via Sant'Andrea n.c.54 – Unità abitativa, Piano primo - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq.109, Rendita €563,58.

A3-PIANO SECONDO

7. **SUB.3:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.3 – Via Sant'Andrea n.c.50 Unità abitativa poste al secondo ed ultimo piano, con ingresso dal n.c.50 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq.120, Rendita €500,96
8. **SUB.9:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.9 – Via Sant'Andrea n.c.50 Unità abitativa poste al secondo ed ultimo piano, con ingresso dal n.c.54, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq.99, Rendita €295,41, costituita di n.4 vani utili, oltre a disimpegno, bagno e veranda.
9. **SUB.10:** Foglio di mappa 122, Particella 271, Sub.10 –Unità abitativa poste al secondo ed ultimo piano, con ingresso dal n.c.50, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale mq.176, Rendita €814,07, costituita di n.5 vani utili, oltre ad ingresso, disimpegni, ripostiglio e bagno.



B. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE posto in Via Sant'Andrea n. 50/ 52/ 54, Pisa

1. L'immobile si trova nel Centro storico di Pisa all'interno delle mura
2. L'immobile è costituito da un corpo centrale con accesso dal n.c.50 che si sviluppa su tre piani fuori terra: il piano terreno (ad uso ufficio) ed il piano primo (ad uso residenziale) sono composti da ampi saloni di pregevole fattura, in condizioni buone e con impianti esistenti, da adeguare alla normativa vigente. Il piano secondo è costituito da due unità ad uso residenziale che devono essere restaurate ed adeguate sia per gli impianti che per le finiture.

La copertura del complesso deve essere revisionata e verificata e devono essere previsti interventi di manutenzione.

3. Il corpo avente accesso dal n.c. 52 (autorimessa) e n.c.54 (vano scala a comune) si sviluppa per tre piani fuori terra: il piano terreno risulta composto di vani ad uso ufficio, collegato al corpo adiacente con ingresso dal n.c.50, mentre i piani primo e secondo sono costituiti da abitazioni.

Per tale porzione immobiliare dovrà essere prevista la manutenzione generale, il restauro, l'adeguamento degli impianti e la manutenzione straordinaria della copertura.

4. Le facciate esterne ed interne del palazzo sono in buone condizioni e in parte recentemente restaurate, come il giardino di pregevole fattura e di ampie dimensioni che si presenta nelle caratteristiche originarie e per il quale occorre solo un intervento periodico di manutenzione.

C. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'area del centro città in cui ricade l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale (D.M. 10/09/1957) ed a Vincolo Archeologico (D.M. 10/04/1986) ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'area risulta inoltre compresa nei limiti della Buffer Zone del Sito UNESCO.

Nel Piano Strutturale del Comune di Pisa il fabbricato risulta classificato come Edificio di interesse storico assimilato agli edifici Notificati.

Ai sensi del D.Lgs.42/2004 l'immobile risulta soggetto a tutela in base a quanto disposto dagli artt.10 c.1 e 12 c.1 (vincolo ope legis)

Le unità immobiliari sono state oggetto di diverse pratiche edilizie e relative Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pisa. Per tali opere, realizzate senza titolo abilitativo rilasciato dalla Soprintendenza, è stata presentata domanda di accertamento di conformità in data 01/06/2023, con successive integrazioni, cui è seguita comunicazione di compatibilità delle opere eseguite con applicazione di sanzione amministrativa Prot. SABAP n.12830 del 24/07/2024 e comunicazione di ricevimento della stessa Prot. SABAP n.13117 in data 30/07/2024, con conseguente legittimazione delle opere.



D. OGGETTO DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE del complesso immobiliare

Non fa parte della locazione e rimarrà nella piena disponibilità della comunità Ebraica di Firenze la porzione al piano terra avente accesso dal n. civico 54 posto in via Sant'Andrea e costituita da alcuni vani (identificati in azzurro nella planimetria allegata) della consistenza di mq.53,87 di superficie utile, oltre a resede esterno di mq.23,61. Tale unità verrà destinata dalla Comunità ebraica di Firenze a spazio e luogo della memoria in ricordo di Pardo Roques, della sua famiglia e degli altri cittadini pisani coinvolti negli avvenimenti della II guerra mondiale.

Il complesso immobiliare per le sue caratteristiche viene offerto in locazione per le funzioni e destinazioni e attività che possano rispettare il carattere dell'edificio e del giardino in particolare funzioni direzionali, culturali, educative, incontri, convegni, per la parte più importante dell'edificio al piano terra e piano primo del n.c.50.

Viene inoltre offerto in locazione tutta la parte residenziale ai piani primo e secondo come sopra descritta con funzioni residenziali di servizio alla attività principale, come foresteria e/o residenze di servizio e di supporto per gli addetti e gli ospiti dell'attività principale.

E. MODALITA' PER LA PROPOSTA DI LOCAZIONE del complesso immobiliare

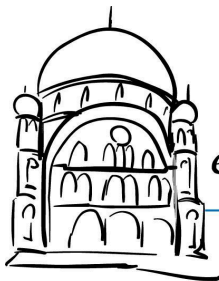
Il presente annuncio costituisce esclusivamente un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta ex art. 1336 del Codice Civile. La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Comunità Ebraica di Firenze alcun obbligo di dar corso alla procedura o impegno di locazione nei confronti dei soggetti interessati alla locazione, né, per i partecipanti alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Comunità Ebraica di Firenze a qualsiasi titolo, né alcun obbligo.

La Comunità si riserva, altresì, ogni decisione in merito alla procedura, incluse quelle di sospendere e/o interrompere, temporaneamente o definitivamente, i contatti con uno, più, ovvero tutti, i partecipanti alla procedura; di modificarne i termini, le modalità ed i contenuti della procedura; di selezionare il conduttore sulla base di criteri individuati autonomamente e insindacabilmente e senza che per ciò i soggetti

interessati possano avanzare nei confronti della Comunità Ebraica di Firenze alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo; di recedere in qualsiasi momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire a mezzo email alla Comunità Ebraica di Firenze con sede in Firenze, via L. C. Farini n. 4 email: segretario@firenzebraica.it pec: firenzebraica@legalmail.it

Per coloro che abbiano inviato la propria manifestazione di interesse e ne facciano espressa richiesta sarà fissato un sopralluogo nel Palazzo Pardo Roques, posto a Pisa in Via Sant'Andrea n. 50, 52, 54 al quale, nel caso di prosecuzione delle trattative, farà seguito un successivo incontro presso la Comunità ebraica di Firenze nella sua sede in Firenze Via L.C. Farini n.4, per definire gli aspetti



economici del canone di locazione, i possibili investimenti a scomputo canone di affitto e le condizioni contrattuali compresa la adeguata lunghezza del canone.

Si riportano di seguito Tabelle riepilogative delle superfici utili calpestabili e superfici lorde complessive oggetto della presente Proposta di Locazione:

RIEPILOGO SUPERFICI UTILI IN LOCAZIONE (*)	RIEPILOGO SUPERFICI LORDE IN LOCAZIONE (*)
PIANO TERRENO 316,44	PIANO TERRENO 393,87
PIANO PRIMO E SOPPALCO 374,79	PIANO PRIMO E SOPPALCO 423,99
PIANO SECONDO 346,27	PIANO SECONDO 426,77
TOTALE SUPERF. UTILE 1037,50	TOTALE SUPERF. UTILE 1244,63
RIEPILOGO AREE ESTERNE IN LOCAZIONE (*)	(*) SI INTENDE CON ESCLUSIONE DELLA PORZIONE "SPAZIO DELLA MEMORIA" AL PIANO TERRENO
RESEDE/DIREZIONALE 100,00	
GIARDINO/DIREZIONALE 927,74	
RESEDE/AUTORIMESSA 54,16	
TOTALE AREE ESTERNE 1081,90	

Per ogni informazione di carattere tecnico rivolgersi a Opera del Tempio ebraico operatempioebraico@gmail.com – cell. 3356102503

Per contatti e informazioni e per il sopralluogo contattare la segreteria della Comunità ebraica di Firenze: Segretario Sandra Dello Strologo 055245252-53

Firenze 02/12/2024

Sono allegati al presente Bando:

- n.6 elaborati grafici piani terreno, primo e secondo, rispettivamente allo stato attuale ed uno schema di possibile utilizzo
- n.7 Piante catastali Foglio 122, P.lla 271, Subb 3, 4, 5, 9, 10, 11, 14.
- Documentazione fotografica



comunità
ebraica^{di}
firenze

ק"ק פירינצה יע"א

Per le circoscrizioni delle Province di Arezzo, Firenze, Massa Carrara, Pistoia, Prato e Siena