

Bando d'asta pubblica  
per la vendita di un immobile ubicato in località San Michele a Torri  
del Comune di Scandicci (FI), ricompreso nell'Area di riqualificazione "RQ 12a".

**IL DIRIGENTE**  
**DEL SETTORE AFFARI LEGALI E PATRIMONIO**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 dell' 8 aprile 2010, con cui è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2010/2012 e della deliberazione della G.M. n. 109 del 27/04/2010, con cui è stato approvato lo schema del presente bando d'asta,

**RENDE NOTO**

Art. 1. Oggetto.

Il giorno 25/06/2010 alle ore 10,00, nella sede di questa Amministrazione Comunale posta in Piazzale della Resistenza a Scandicci, ed alla presenza degli eventuali interessati, si procederà all'asta pubblica per la vendita del seguente bene immobile di proprietà comunale:

Ex scuola San Michele a Torri:

Prezzo a base d'asta:	Euro	<u>650.000,00 (seicentocinquantamila/00);</u>
Deposito cauzionale:	Euro	<u>65.000,00 (sessantacinquemila/00) ;</u>
Deposito per spese:	Euro	<u>5.000,00 (cinquemila/00).</u>

Art. 2. Descrizione dell' immobile

Trattasi di edificio con relativa area di pertinenza ubicato in località San Michele a Torri, via San Michele, già utilizzato come scuola elementare della frazione con annessa abitazione del custode, realizzato con struttura portante in muratura, parzialmente in pietra a faccia vista, elevato su un piano fuori terra, della complessiva superficie utile lorda di circa mq. 350 oltre a loggia tergaie di mq. 40 circa e porticato di ingresso di circa mq. 16. La superficie fondiaria complessiva dell'immobile e della relativa area di pertinenza è pari a circa mq. 1.200 (catastali mq. 1.230). L'area è recintata, per quasi la sua totalità (fa eccezione solo un piccolo tratto a confine con l'adiacente edificio di proprietà comunale destinato ad ambulatorio) con recinzione in parte a maglia sciolta su muretto in pietra, parzialmente crollata, ed in parte (principalmente fronte strada) con recinzione in profilati metallici su muro. L'edificio è stato utilizzato fino al 1981/1982 come scuola elementare della frazione. Dal 1988 al giugno 2007, con l'esclusione del periodo 1989/1992 durante il quale sono stati eseguiti interventi di manutenzione, vi sono stati ricavati alcuni alloggi temporanei di emergenza per famiglie senza sistemazione abitativa. Attualmente viene utilizzato come magazzino di deposito.

### Art. 3. Riferimenti catastali

Il bene di cui trattasi è identificato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 53 dalla particella n. 118 ed a seguito della variazione catastale protocollo FI0294531 del 13 giugno 2008, al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa n. 53 dai subalterni 501 e 502 della particella n. 118, rispettivamente censiti in categoria C02 di classe 9 con consistenza catastale di 272 mq. e rendita proposta (DM 701/94) di Euro 927,14 ed in categoria A03 di classe 4 con consistenza catastale di 3,5 vani e rendita proposta (DM 701/94) di Euro 244,03 e dal subalterno 500 della stessa particella 118, distinto come bene comune non censibile ai subalterni 501 e 502.

### Art. 4. Titolo di provenienza

La costruzione dell'immobile è stata approvata dal Comune di Scandicci con deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 16 gennaio 1947, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20 aprile 1947 e con deliberazione della Giunta Comunale n. 338 del 29 dicembre 1948, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 febbraio 1949, che recava modifiche al progetto originario. L'area sul quale è stato realizzato è stata acquistata, successivamente, con atto di compravendita repertorio 1619 del 29 maggio 1970, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Giuseppe Sciuto, registrato a Firenze l'8 agosto 1970.

### Art 5. Situazione urbanistica

Nel vigente Regolamento Urbanistico il bene immobile è ricompreso nell' "Area di riqualificazione RQ 12a". Dalla scheda urbanistica si rileva che, oltre al riutilizzo della volumetria esistente, è consentito un incremento volumetrico un tantum pari ad un massimo del 10% del volume esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza; ospitalità alberghiera (art. 161 paragrafo 6 delle norme tecniche del Regolamento Urbanistico). Per le ulteriori prescrizioni di carattere urbanistico si rinvia alla scheda dell' "Area di riqualificazione RQ 12a" del Regolamento Urbanistico al cui testo ci si riporta integralmente.

### Art 6. Verifica urbanistica-edilizia

L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967 come si evince dalle deliberazioni citate nel precedente articolo 4.0 (Titolo di Provenienza) e dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 225 dell'anno 1950 (diventa esecutiva in data 6 ottobre 1950) con la quale viene stabilito il compenso forfettario da assegnare alle persone incaricate del servizio di pulizia durante l'anno scolastico 1950-1951 per alcune scuole comunali tra cui la scuola di San Michele a Torri, con due aule, che ne attesta, a tale data, la già avvenuta realizzazione.

Non avendo riscontrato l'esistenza di licenze edilizie relative alla costruzione dell'immobile né reperito gli atti progettuali redatti al tempo della sua costruzione, per la verifica di conformità si è fatto riferimento all'unico atto grafico reperito e cioè alla planimetria catastale allegata alla scheda n. P 0167711 acquisita dall'Ufficio Tecnico Erariale il 3 giugno 1969 con il n. 9369 di registrazione.

Rispetto a tale planimetria sono state rilevate alcune differenze dovute ad inesattezze grafiche nonché alcune modifiche interne consistenti nella demolizione di alcune pareti e nella realizzazione, presumibilmente nel periodo 1992/2007, di alcune tramezzature interne per suddividere gli originari locali e per creare due nuovi locali doccia nei preesistenti gruppi di servizi igienici. Per tali modifiche non sono stati rintracciati atti edilizi di assenso e pertanto si presumono non legittime.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, per l'atto di trasferimento del bene immobile di cui trattasi trova applicazione quanto disposto ai commi 5 e 6 dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e quindi non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dello stesso art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Ne consegue che l'atto di trasferimento del bene è valido anche in presenza di opere edilizie non legittime per le quali l'acquirente dovrà presentare apposita domanda di sanatoria, entro centoventi giorni dalla data del rogito oppure rimuoverle, a sua cura e spese, entro il medesimo periodo.

#### Art 7. Vincolo di interesse storico (D. Lgs. 42/2004)

In data 15 novembre 2008, con nota protocollo 14811, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato che l'immobile oggetto del presente bando non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Restano comunque salvi gli obblighi e le prescrizioni derivanti dall'art. 90 e ss. del D. Lgs. 42/2007 e s.m.i. in ordine ad eventuali scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto.

#### Art 8. Verifica impianti (D.M. 37/2008)

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, il Comune di Scandicci rende noto che gli impianti a servizio dell'immobile non rispondono interamente ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento e che lo stesso non è tenuto a fornire tale garanzia. Ne consegue che tutte le spese necessarie per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti presenti nell'immobile saranno a completo carico della parte acquirente che dovrà espressamente esonerare la parte venditrice da qualsiasi responsabilità in merito, avendo accettato di acquistare il bene immobile nello stato di fatto in cui si trova e cioè con impianti non conformi alla normativa.

### Art. 8/bis – Certificazione energetica

Si specifica che l'immobile non è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica e pertanto, ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 23-bis della L.R.T. 24 febbraio 2005 n. 39 e sm.i., lo stesso è automaticamente classificato nella classe energetica più bassa tra quelle individuate nel D.M. 26 giugno 2009 (classe energetica G).

### Art. 9 - Visita di sopralluogo

Per la visita di sopralluogo dovrà presentarsi l'offerente, se persona fisica; in caso di persona giuridica dovrà presentarsi il legale rappresentante o suo dipendente munito di documento d'identità proprio e di apposita delega corredata da copia del documento di identità del delegante.

### Art. 10. Offerte

La vendita del suddetto immobile avrà luogo a mezzo pubblico incanto con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 e con il procedimento dell'art. 76 di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 e precisamente per mezzo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta precedentemente indicato.

L'offerta dovrà essere presentata compilando l'apposito modulo, allegato al presente bando, (Allegato A), sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 14,62.

L'offerta dovrà essere chiusa singolarmente in busta sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno dovrà essere scritto "contiene offerta per immobile ex scuola elementare di San Michele a Torri" e dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

a) le generalità complete, ossia nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e partita IVA della medesima, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi si intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome e per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

b) indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune.

c) esplicita dichiarazione di presa visione e di accettazione di tutte le condizioni cui l'asta e la successiva vendita vengono subordinate.

d) ulteriore esplicita dichiarazione dell'offerente, o della persona appositamente delegata per tale scopo, di essersi recato sul luogo e ha visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta.

e) sottoscrizione dell'offerta in originale, con firma estesa e leggibile.

All'offerta dovrà essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.

Qualora la dichiarazione venga fatta per conto di altra persona fisica o per conto di altra persona giuridica, occorrerà allegare originale o copia autenticata della apposita procura notarile.

Per le persone giuridiche la dichiarazione dovrà essere fatta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente titolo giuridico, allegando copia autentica del documento che dimostri che egli è all'uopo giuridicamente abilitato.

La busta chiusa e sigillata contenente esclusivamente l'offerta, dovrà essere a sua volta racchiusa in un plico più grande contenente la seguente documentazione:

a) autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato al presente bando (Allegato B) sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 14,62, con cui l'offerente dichiara di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre. Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona fisica o giuridica, deve essere allegata, in originale o copia autenticata, apposita procura notarile.

Per le persone giuridiche la dichiarazione deve essere fatta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del documento atto a dimostrare che è all'uopo giuridicamente abilitato.

b) al modulo deve essere allegata copia di un documento di identità valido del dichiarante.

c) ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito per spese per l'importo specificatamente indicato all'art. 1 del presente bando, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio Banca CR Firenze, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in contanti, assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, ai sensi dell'art. 54 del R.D. 827/1924 e sue modifiche ed integrazioni.

d) ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale per l'importo specificatamente indicato all'art. 1 del presente bando, da costituirsi in uno dei seguenti modi:

- Ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio Banca CR Firenze, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in contanti, assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, ai sensi dell'art. 54 del RD 827/1924

oppure:

- Fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi della vigente normativa in materia, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. L.vo 01.09.93 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere la validità di un anno decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta di questa Amministrazione.

Il plico più grande che racchiude la busta contenente l'offerta, chiusa e sigillata come precedentemente indicato, e gli altri documenti per la partecipazione alla gara sopra indicati, dovrà essere, a sua volta, debitamente chiuso sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o la esatta denominazione sociale in caso di persona giuridica, il giorno dell'asta cui il plico si riferisce. All'esterno del plico grande dovrà essere altresì scritto: "contiene offerta per immobile ex scuola elementare di San Michele a Torri – NON APRIRE".

#### Art. 11. Formalità di presentazione dell'offerta.

Il plico contenente i prescritti documenti e la busta con l'offerta, deve essere presentato con le modalità di cui all'ultimo capoverso dell'art. 10 del presente bando ed essere indirizzato al Comune di Scandicci, Piazzale della Resistenza, Scandicci.

**Esso dovrà pervenire al protocollo generale del Comune a mano, o a mezzo di raccomandata postale, entro le ore 12:00 del giorno precedente l'offerta, ossia entro il 24/06/2010.**

Oltre il predetto termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Resta inteso che il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

#### Art. 12. Aggiudicazione e contratto.

Sarà considerato aggiudicatario il concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente per il Comune ed il cui prezzo sia maggiore o almeno uguale a quello fissato nell'avviso d'asta. **Non sono ammesse offerte a ribasso.**

Saranno considerate nulle le offerte condizionate e quelle non accompagnate dalla documentazione prevista nel presente bando di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Saranno ammesse offerte per persona da nominare, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati. Avvenuta l'aggiudicazione, l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito. La dichiarazione dovrà essere fatta dall'offerente ed accettata dalla persona dichiarata all'atto di aggiudicazione, mediante la firma di entrambi sul verbale di incanto, oppure dovrà essere accettata al più tardi entro tre giorni da quello del verbale di aggiudicazione mediante scrittura privata autenticata. Qualora l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiarasse persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate, ovvero le persone dichiarate non accettassero l'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico acquirente. **In ogni caso dovrà essere allegata copia della carta di identità del dichiarante.** L'Amministrazione Comunale in ogni caso si riserva la facoltà di richiedere i debiti documenti all'aggiudicatario.

Qualora due o più concorrenti presentino identiche offerte e le stesse risultino accettabili, si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti oppure non acconsentano ad esperire la licitazione, si provvederà, salvo il caso indicato nel successivo articolo 12 (priorità di aggiudicazione per i nuclei familiari originari del luogo), mediante sorteggio.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 11 dal vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007, per la stipula del contratto saranno osservate le seguenti prescrizioni e regole:

Il deposito cauzionale di cui al precedente art. 1 verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto.

Il saldo dovuto, e cioè la differenza tra l'importo di aggiudicazione ed il sopradetto deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta, dovrà essere interamente corrisposto all'Amministrazione Comunale prima della stipula del contratto.

Se l'aggiudicatario si rifiuterà di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenterà alla stipula dello stesso dopo formale convocazione, il predetto deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale. Il versamento del saldo dovuto dovrà essere effettuato entro i termini indicati nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, stabiliti, di norma, entro novanta giorni dalla data della richiesta, pena l'incameramento del

deposito cauzionale di cui all'art. 1 e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altra spesa inerente e conseguente ad esso, quali ad esempio quelle relative alla redazione di note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, saranno completamente sostenute dall'acquirente che, allo scopo, dovrà individuare un tecnico ed un notaio di sua fiducia.

L'acquirente sarà immesso nel possesso legale del bene alienato a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.

L'acquirente dovrà mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non possono essere rescissi.

#### Art. 13. Priorità di aggiudicazione per i nuclei familiari originari del luogo

Fatto salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 7 del presente bando, da osservarsi prioritariamente qualora ne ricorrano le condizioni per la sua applicazione, si specifica che, sulla base di quanto previsto nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19 febbraio 2007, al fine di favorire il radicamento e/o il reinserimento di nuclei familiari originari del luogo, nel caso in cui due o più concorrenti presentino identiche offerte e le stesse risultino accettabili, si procederà comunque, nella medesima adunanza, prima alla procedura di licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate, così come previsto nel sesto capoverso dell'art. 11, dopodiché, se le offerte risultano ancora identiche per uguale rialzo, ovvero nei casi in cui i concorrenti non sono presenti oppure, se presenti, non acconsentono ad esperire la licitazione, avrà priorità nell'aggiudicazione colui che avrà precisato in sede di offerta e potrà dimostrare, con idonea documentazione, di appartenere ad un nucleo familiare originario del luogo.

#### Art. 14. Priorità di alienazione nei confronti dei nuclei familiari originari del luogo

Sulla base di quanto previsto nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19 febbraio 2007, l'aggiudicatario, in caso di successiva alienazione di alloggi ricavati mediante ristrutturazione dell'esistente immobile posto in vendita, è tenuto a proporre prioritariamente l'acquisto di tali alloggi ai nuclei familiari originari del luogo e che abbiano dimora abituale nella località di San Michele a Torri.

#### Art. 15. Norme generali

L'immobile viene venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'asta, con ogni pertinenza, aderenza, usi e servitù attive e passive, apparenti e non, se vi sono e come sono, libero da persone o cose.



L'aggiudicazione ed il relativo contratto, mentre obbligheranno subito l'aggiudicatario, non impegneranno il Comune fin quando non saranno intervenute tutte le prescritte approvazioni e/o autorizzazioni.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente avviso d'asta, nonché le spese di contratto sono tutte a carico dell'acquirente.

A coloro che non rimarranno aggiudicatari, verranno restituiti i depositi, per cauzione e per spese, versati per la partecipazione alla gara.

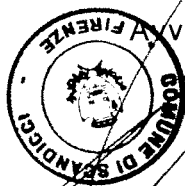
Per quanto non previsto nel presente bando d'asta si fa riferimento alle vigenti normative di legge in materia ed a quanto previsto nel "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007 a cui integralmente ci si riporta.

Le norme previste nelle leggi vigenti e nel predetto Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007, hanno prevalenza su quanto previsto nel presente bando d'asta.

Per ulteriori informazioni e per la visita di sopralluogo gli interessati possono rivolgersi al Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Scandicci nelle ore di apertura dell'ufficio (dal lunedì al venerdì nell'orario 8:30-13:00; il martedì e giovedì anche nell'orario 15:00-18:00) direttamente o telefonicamente al n. 0557591417.

Presso il medesimo Ufficio è possibile altresì prendere visione della documentazione tecnica relativa al presente bando e del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007.

Scandicci, lì 19/05/2010



IL DIRIGENTE

v. Giuseppe Barontini