

***Bando d'asta pubblica per la vendita di immobili del Comune di Scandicci (FI)***

**IL DIRIGENTE  
del SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI  
U.O. 2.2 Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del giorno 1 aprile 2021, con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021/2023 ed individuati i beni immobili da porre in vendita nell'anno 2021, nonché della determinazione dirigenziale n. 81 del 21/04/2021, con cui è stato approvato lo schema del presente bando d'asta,

**RENDE NOTO**

che il giorno **15 giugno 2021** alle ore **10:00**, questa Amministrazione Comunale procederà, in seduta pubblica tenuta in videoconferenza su piattaforma digitale, che sarà comunicata agli interessati previa richiesta e-mail all'indirizzo [uffpatrimonio@comune.scandicci.fi.it](mailto:uffpatrimonio@comune.scandicci.fi.it), accessibile agli eventuali interessati, all'asta pubblica per la vendita dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Scandicci, posti nel relativo territorio comunale:

**Area costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 03b Villa Costanza**

*Prezzo a base d'asta: Euro 185.000,00 (centoottantacinquemila/00)*

*Deposito cauzionale: Euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)*

*Deposito per spese: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)*

**Oggetto dell'alienazione**

Alienazione a corpo della piena proprietà dell'immobile di cui al presente bando, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni pertinenza, aderenza, peso ed onere

gravante sul bene, usi e servitù attive e passive, apparenti e non, se vi sono e come sono, libero da persone o cose.

### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di area urbana ricompresa nell' "Area di Trasformazione TR 03b – Villa Costanza", della complessiva superficie catastale mq. 3.233, identificato con rigatura grigia nella planimetria allegata sub. 'A' al presente bando.

### **Riferimenti catastali**

L'area è individuata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci dalle particelle catastali n. **1982**, di mq. 1350 e n. **2628**, di mq. 1883, del foglio di mappa n. 16, correttamente intestate al Comune di Scandicci.

### **Titolo di provenienza**

L'area di cui trattasi è pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci in forza dei seguenti atti:

- particella n. 1982 del foglio di mappa 16: Atto di compravendita di cui al repertorio 6499 del 5 giugno 1984, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Nucci Leopoldo, reso esecutivo dal Comitato Regionale di Controllo in data 3 luglio 1984, con decisione n. 312, registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Firenze il 24.07.1984 al numero 10886 e trascritto a Firenze il 30.07.1984 al Reg. Gen. n. 24217 e Reg. Part. n. 17235;
- particella n. 2628 del foglio di mappa 16 (porzione della preesistente particella 65 del foglio di mappa 16 oggi soppressa): Sentenza di acquisto a titolo originario del Tribunale di Firenze n. 2085/2005 del 31 maggio 2005 – successivamente corretta con 'Ordinanza di correzione di errore materiale' RG n. 4433 sub 1/1999 del 27/04/2017 - registrata a Firenze il

14.07.2005 al n. 7758 e trascritta a Firenze il 27 luglio 2017 al Reg. Gen. n. 31928 e Reg. Part. n. 22261.

### **Diciplina urbanistica**

Nel vigente Piano Operativo comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10 aprile 2019, divenuto efficace dall'8 giugno 2019, le previsioni di pianificazione che interessano anche l'area di cui al presente bando sono recepite nella scheda relativa all' "Area di Trasformazione TR 03b - Villa Costanza", ricompresa nell'Allegato A – Schede normative e di indirizzo progettuale del Piano Operativo, al cui testo ci si riporta integralmente.

In tale 'Area di Trasformazione', soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, **di cui l'area ricompresa nel presente bando costituisce porzione**, è consentita l'esecuzione di un intervento convenzionato, soggetto a Piano Attuativo di iniziativa privata, per la realizzazione di nuove volumetrie per complessivi mq. 4500 di superficie edificabile (SE) da destinare a:

- a) nuova edificazione per attività turistico-ricettive (indicativamente mirate alla realizzazione di residenze collettive speciali convenzionate per studenti e/o per anziani): mq 2.000 di superficie edificabile (SE), compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico);
- b) nuova edificazione per attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e/o per attività private di servizio (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle norme per l'Attuazione del Piano

Operativo): max mq 1.000 di superficie edificabile (SE). In luogo della destinazione d'uso direzionale/di servizio il dimensionamento di cui trattasi può essere aggiunto alla superficie edificabile (SE) di cui alla lettera a) al fine di realizzare un'unica struttura turistico-ricettiva con 3.000 mq di SE;

c) nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio di media distribuzione: max mq 1.500 di superficie edificabile (SE), con superficie di vendita (SV) massima complessiva di mq 1.000

Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di volumi secondari (VS) dei quali sia prevista la demolizione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato é condizionata:

a) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale:

- di una porzione di terreno limitrofa al parcheggio scambiatore di "Villa Costanza" e posta in fregio al tracciato tramviario (mq 2.300 circa) da destinarsi a parcheggio pubblico;

- della porzione di terreno adiacente alla Scuola media "Rodari" (mq 2.300 circa) da destinarsi a spazi attrezzati di pertinenza del plesso scolastico;

- delle porzioni di terreno da destinarsi a sede stradale [part. 2617 (porzione) e part. 2619 del Fg. 16, per complessivi mq 550 circa];

il tutto come indicato nello schema planimetrico di riferimento di cui alla scheda urbanistica;

b) alla realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici all'interno dell'area di trasformazione per una superficie minima di mq 1.200;

- porzioni di sede stradale di previsione ricadenti all'interno del perimetro dell'area di

trasformazione, come indicato nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda;

- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Per garantire un adeguato coordinamento progettuale degli interventi è facoltà dell'Amm./ne Comunale di mettere a disposizione un progetto preliminare complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Con specifico atto convenzionale, atto a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi, sarà definita:

- la disciplina del regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione specificate nella scheda urbanistica, destinate ad opere e/o interventi di interesse pubblico;
- l'individuazione delle opere e degli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione);
- stabilita la modalità di attuazione degli interventi, la modalità di gestione delle eventuali residenze collettive speciali, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

L'Area di Trasformazione di cui trattasi é ricompresa tra quelle soggette alla disciplina della perequazione urbanistica e pertanto:

Le quantità edificabili saranno attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale

(ST) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.

Saranno ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la superficie edificabile (SE) relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a interventi di interesse pubblico.

La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi saranno subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Per quanto attiene alla classificazione della pericolosità/fattibilità geologica, idraulica, sismica, ed in generale per la definizione completa della disciplina urbanistica dell'area di cui al presente bando, si rimanda alle specifiche contenute nella scheda relativa all'“*Area di Trasformazione TR 03b - Villa Costanza*” di cui all'Allegato A – Schede normative e di indirizzo progettuale del Piano Operativo, che si intendono qui integralmente richiamate.

### **Versamento del prezzo di aggiudicazione**

Il versamento dell'importo di aggiudicazione potrà essere effettuato sulla base delle modalità

di pagamento di seguito descritte ed espressamente indicate dall'aggiudicatario in sede di offerta:

- a. in unica soluzione prima della stipula del contratto.
- b. in forma dilazionata come da seguente schema:
  - versamento di un importo pari al 30% (trenta per cento) del complessivo prezzo di aggiudicazione, prima della stipula del contratto di acquisto;
  - versamento della rimanente quota pari al 70% (settanta per cento) del complessivo prezzo di aggiudicazione, maggiorata degli interessi come di seguito indicato, in n. 2 (due) rate semestrali, di pari importo, decorrenti dalla data di stipula del contratto di acquisto, da corrispondere entro l'ultimo giorno lavorativo del semestre di riferimento. Tale importo dovrà essere maggiorato degli interessi, non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di acquisto fino alla data di pagamento della rata di quota residua, e dovrà essere obbligatoriamente garantito (per l'ammontare totale comprensivo degli interessi) da fideiussione bancaria c.d. "a prima richiesta", da presentare inderogabilmente prima della stipula del contratto, rilasciata da primario Istituto di Credito, svincolabile solo previo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale ed escutibile "a fronte di semplice richiesta scritta" dell'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla data di ricezione della relativa richiesta, senza possibilità da parte dell'Istituto di Credito fideiussore di opporre eccezione né eccepire decadenze e senza beneficio per lo stesso della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C.;

l'Istituto di Credito fideiussore dovrà altresì sollevare espressamente il Comune di Scandicci dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 del C.C., fermo restando che rimarrà vincolato in deroga a detto articolo anche nel caso in cui il Comune di Scandicci non abbia proposto istanza contro la società o non l'abbia coltivata, nonché rinunciare, espressamente ed irrevocabilmente, ad esercitare i diritti ad esso spettanti ai sensi degli articoli 1945, 1947 e 1955 del C.C.

Il deposito cauzionale versato in sede di gara, a garanzia dell'offerta, verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto sul complessivo prezzo di aggiudicazione, in caso di pagamento in unica soluzione, ovvero come versamento in acconto sulla prima rata di pagamento del complessivo prezzo di aggiudicazione, da versare prima della stipula del contratto, in caso di pagamento in forma dilazionata.

#### **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 di identità e di apposita delega corredata da copia del documento di identità del delegante.

#### **Modalità di svolgimento dell'asta**

L'asta relativa alla vendita degli immobili di cui al presente bando 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 indicato nel presente bando d'asta, fatta salva la procedura delle "offerte di miglioramento" di cui all'Art. 10-bis del

vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, richiamata al successivo paragrafo "Offerte di Miglioramento" del presente bando.

### **Offerte**

Le offerte economiche dovranno essere presentate compilando l'apposito modulo, allegato "sub. B" al presente bando, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 16,00.

Le offerte economiche dovranno essere chiuse singolarmente in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno dovrà essere scritto "**Contiene offerta economica per l'area costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 03b – Villa Costanza**" e dovranno 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 espressa in lettere;

c) esplicita dichiarazione di presa visione ed accettazione di tutte le condizioni cui l'asta e la

successiva vendita vengono subordinate;

d) esplicita dichiarazione dell'offerente di essersi recato sul luogo e di aver visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta;

e) modalità di versamento del prezzo in caso di aggiudicazione;

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta, in originale, con firma estesa e leggibile da parte del/degli offerente/i.

All'offerta economica 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 economica, 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 "sub C" al presente bando, 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, apposta 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.

- l'insussistenza di altre condizioni ostative che impediscono all'offerente ovvero alla società/ditta/ente rappresentata dall'offerente di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso visione e di accettare integralmente tutte le condizioni e prescrizioni a cui l'asta e la successiva vendita vengono subordinate ed in particolare quanto indicato nel vigente *'Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scandicci'*;
- di accettare l'acquisto a corpo dell'immobile oggetto del presente bando d'asta (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 Codice Civile) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni previsti nel bando d'asta pubblica per se, suoi successori, anche parziali, ed aventi causa a qualsiasi titolo;
- di mantenere la propria offerta impegnativa e vincolante per dodici (12) mesi a partire dalla data fissata per la seduta dell'asta pubblica;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto di acquisto dell'immobile entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto completo

pagamento del complessivo prezzo di aggiudicazione del presente bando d'asta pubblico ovvero, in caso di pagamento dilazionato, dopo l'avvenuto pagamento della prima rata del predetto prezzo di aggiudicazione e della presentazione della documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionato, comprensivo degli interessi, previsti nel presente bando d'asta pubblico;

- di accettare che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto dell'aggiudicatario, oppure il mancato pagamento nei tempi indicati dall'Amministrazione Comunale del complessivo prezzo di aggiudicazione del presente bando d'asta pubblico, ovvero, in caso di pagamento dilazionato, il mancato pagamento nei tempi indicati dall'Amministrazione Comunale della prima rata del predetto prezzo di aggiudicazione e/o la mancata presentazione della documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionato, comporteranno la decadenza del diritto all'acquisto da parte dell'aggiudicatario ed il conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento delle spese inerenti e conseguenti al presente bando d'asta pubblica, ivi comprese le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, o dell'estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano a diffusione nazionale, nonché di tutte le spese fiscali, notarili e tecniche inerenti e conseguenti al contratto di vendita, così come previsto e specificato nel presente bando d'asta pubblica;

- di essersi recato sul luogo ed aver visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta relativa al presente bando d'asta pubblica;
- di essere consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi, o ne fa uso nei casi previsti dal DPR 445/2000, è punito ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
- di essere a conoscenza e di accettare che i dati personali verranno trattati, nel rispetto della vigente normativa, esclusivamente per quanto attiene all'espletamento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Al modulo deve essere allegata copia di un documento di identità valido del/i dichiarante/i.

b) ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito per spese per l'importo specificatamente indicato nel presente bando, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la Banca Intesa Sanpaolo, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in contanti, in 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.

c) ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, per l'importo specificatamente indicato nel 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 del Comune di Scandicci presso la Banca Intesa Sanpaolo, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in contanti, in 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 e sue modifiche ed integrazioni.

*oppure:*

- Fideiussione 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, l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta di questa Amministrazione.

Il plico più grande, che racchiude la busta contenente l'offerta economica, 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 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, ed il giorno dell'asta cui il plico si riferisce. All'esterno del plico grande dovrà essere altresì scritto "**Contiene offerta per l'area costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 03b - Villa Costanza - NON APRIRE**"

#### **Formalità di presentazione dell'offerta**

Il plico più grande contenente i prescritti documenti e la busta con l'offerta economica, indirizzato al Comune di Scandicci - Piazzale della Resistenza - 50018 Scandicci (FI), deve essere presentato, con le modalità di cui all'ultimo capoverso del precedente paragrafo del presente bando d'asta, al protocollo generale del Comune di Scandicci, esclusivamente a mezzo di raccomandata postale, entro le ore 13:00 del giorno precedente l'offerta, ossia **entro le ore 13:00 del 14 giugno 2021.**

Non sarà possibile effettuare la consegna del plico con altra modalità.

L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il plico giunga all'Ufficio protocollo comunale oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l'ora di ricezione del plico apposti sullo stesso, da parte dell'Ufficio protocollo comunale, all'atto del suo ricevimento.

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

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

### **Aggiudicazione**

Fatto salvo quanto indicato nel penultimo capoverso del presente paragrafo, sarà considerato aggiudicatario il concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale ed il cui prezzo sia maggiore o almeno uguale al prezzo a base d'asta fissato nel presente bando.

L'offerta più conveniente per il Comune è quella che presenta l'importo più elevato.

Non sono ammesse offerte a ribasso.

Saranno considerate nulle e quindi escluse 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.

Ove risulti aggiudicatario un soggetto che ha presentato offerta per persone da nominare, il medesimo dovrà dichiarare, entro 10 (dieci) giorni dalla data di svolgimento dell'asta, la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima, producendo apposita dichiarazione resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di accettazione del nominato, da rendere con le stesse modalità. Qualora l'offerente per persona da nominare non presenti le predette dichiarazioni nei termini e nei modi prescritti, oppure nomini persone incapaci di obbligarsi, di contrarre o non legittimamente autorizzate o che non accettano l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo, ovvero offerte aventi differenze non superiori al 10% rispetto a quella più elevata e le stesse risultino accettabili, non si procederà all'aggiudicazione nel corso della seduta di gara prevista dal bando ma sarà convocata una seconda seduta di gara per la ricezione delle "Offerte di miglioramento" con la procedura di cui al successivo paragrafo "Offerte di Miglioramento" del presente bando d'asta.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con specifica determinazione del dirigente competente per materia.

### Offerte di Miglioramento

Qualora si verifichi la situazione di cui al penultimo capoverso del paragrafo “Aggiudicazione” che precede, la Commissione di gara, nel corso della seduta di gara prevista dal bando, individuerà l’elenco degli offerenti ammessi a presentare le “*Offerte di miglioramento*” di cui all’articolo 10-bis del vigente ‘*Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare*’ del Comune di Scandicci e fisserà la data di una seconda seduta di gara, nel corso della quale le stesse saranno valutate.

Con preavviso scritto di almeno 7 giorni, gli offerenti ammessi a partecipare alla seconda seduta di gara verranno invitati a presentare offerte di miglioramento rispetto a quelle già presentate nella prima seduta di gara.

Le predette offerte dovranno essere presentate, a mezzo raccomandata postale, al protocollo generale del Comune di Scandicci, entro il termine fissato nell’invito sopra indicato, con le seguenti modalità:

L’offerta di miglioramento, redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell’offerente su carta legale o resa legale con l’applicazione di una marca da bollo da Euro 16,00 e sottoscritta in originale con firma estesa e leggibile, dovrà essere chiusa, unitamente alla copia di un documento di identità valido del/degli offerente/i, in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. All’esterno della busta dovrà essere scritto: “***contiene offerta di miglioramento per l’acquisto dell’area costituente porzione dell’Area di Trasformazione TR 03b - Villa Costanza - NON APRIRE***”.

Nell’offerta di miglioramento dovrà essere indicato, a pena di esclusione, quanto segue:

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 speciale conferita per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio). Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

b) indicazione chiara della nuova somma che si intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.

La nuova offerta economica dovrà essere sottoscritta dal/dagli offerente/i, in originale, con firma estesa e leggibile.

Ciascun offerente non potrà presentare offerte inferiori a quelle già presentate nella prima seduta di gara.

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

L'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta più conveniente per il Comune è quella che presenterà l'importo più elevato.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta di miglioramento valida, sempreché l'importo della stessa sia uguale o superiore a quello più elevato accertato nella prima seduta di gara; in caso contrario l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune accertata nella prima seduta di gara.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti si provvederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Ove risulti aggiudicatario un soggetto che ha presentato offerta per persone da nominare, il medesimo dovrà dichiarare, entro 10 (dieci) giorni dalla data di svolgimento dell'asta, la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima, producendo apposita dichiarazione resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di accettazione del nominato, da rendere con le stesse modalità. Qualora l'offerente per persona da nominare non presenti le predette dichiarazioni nei termini e nei modi prescritti, oppure nomini persone incapaci di obbligarsi, di contrarre o non legittimamente autorizzate o che non accettano l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata con specifica determinazione del dirigente competente per materia.

### **Contratto**

Sulla base di quanto disposto dal presente bando d'asta e dal vigente Regolamento per

l'alienazione del patrimonio immobiliare, per la stipula del contratto saranno osservate le seguenti prescrizioni e regole:

Entro il termine indicato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale il soggetto aggiudicatario dovrà presentare la quietanza di versamento della differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale versato in sede di presentazione dell'offerta ovvero, in caso di pagamento dilazionato, la quietanza di versamento della differenza tra la prima rata del prezzo di aggiudicazione da versare prima della stipula di contratto ed il deposito cauzionale versato in sede di presentazione dell'offerta, unitamente alla prescritta documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionato, comprensivo degli interessi, come dettagliato nel presente bando d'asta.

Il mancato versamento, nei tempi indicati nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, della differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale versato in sede di presentazione dell'offerta ovvero, in caso di pagamento dilazionato, la quietanza di versamento della differenza tra la prima rata del prezzo di aggiudicazione da versare prima della stipula di contratto ed il deposito cauzionale versato in sede di presentazione dell'offerta e/o la mancata presentazione della documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionato, comprensivo degli interessi, comporterà, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione medesima, l'incameramento, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato in sede di presentazione dell'offerta, a garanzia della stessa.

Ad avvenuto espletamento di quanto sopra indicato sarà possibile stipulare il contratto di compravendita.

Se l'aggiudicatario si rifiuterà di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenterà alla stipula dello stesso dopo formale convocazione, il diritto all'acquisto da parte del medesimo verrà considerato decaduto ed il deposito cauzionale presentato dal medesimo a garanzia dell'offerta sarà incamerato dall'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione.

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, eventuali procedimenti di aggiornamento degli atti catastali con procedure Pregeo e/o Docfa, 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 e conseguentemente subentrerà in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.

L'acquirente dovrà mantenere in essere, senza rescinderli né risolverli, gli eventuali contratti di locazione indicati nel presente bando e/o gli oneri ed i diritti reali o personali di godimento di terzi eventualmente gravanti sul bene che non possono essere rescissi o risolti, esistenti al momento della vendita, nei quali subentrerà a tutti gli effetti al posto del Comune.

### **Condizioni e informazioni generali**

Gli immobili vengono venduti a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 C.C.) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, con ogni pertinenza, aderenza, peso ed onere gravante sul bene, diritto

reale o personale di godimento di terzi eventualmente gravante sul bene, usi e servitù attive e passive, apparenti e non, se vi sono e come sono.

L'aggiudicazione dell'asta, mentre obbligherà subito l'aggiudicatario, non impegnerà il Comune fin quando non saranno intervenute e definite tutte le prescritte approvazioni e/o autorizzazioni necessarie.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente bando d'asta pubblica, ivi comprese le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, o dell'estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano a diffusione nazionale, nonché tutte le spese fiscali, notarili e tecniche inerenti e conseguenti al contratto di vendita, quali ad esempio quelle relative alla redazione di note tecniche, eventuali procedimenti di aggiornamento degli atti catastali con procedure Pregeo e/o Docfa, ove necessario, e quant'altro, saranno interamente sostenute dall'aggiudicatario dell'asta.

Agli offerenti che non rimarranno aggiudicatari verranno restituiti o svincolati i depositi, cauzionale e per spese, eventualmente versati per la partecipazione alla gara, fatta eccezione per gli offerenti ammessi a presentare le "Offerte di miglioramento" di cui al presente bando, fino all'avvenuto completo espletamento delle procedure di aggiudicazione conseguenti al procedimento di ricezione delle offerte di miglioramento.

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, così come successivamente modificato, a cui integralmente ci si riporta.

Le norme previste nelle leggi vigenti e nel predetto 'Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare', nonché le specifiche espressamente indicate nei vigenti atti di pianificazione urbanistica e negli atti adottati in riferimento ai medesimi atti di pianificazione, hanno prevalenza su quanto previsto nel presente bando d'asta.

Per ulteriori informazioni gli interessati possono rivolgersi al Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri 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), tramite e-mail all'indirizzo [uffpatrimonio@comune.scandicci.fi.it](mailto:uffpatrimonio@comune.scandicci.fi.it) o telefonicamente ai n. 0557591417 – 0557591322 – 0557591467; il predetto 'Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare' del Comune di Scandicci é reperibile al link [http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/regolamenti.html?](http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/regolamenti.html?controller=regolamento&task=view&id=21)

[controller=regolamento&task=view&id=21](http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/regolamenti.html?controller=regolamento&task=view&id=21)

Nel sito web istituzionale del Comune é possibile prendere visione delle informazioni di pianificazione urbanistica al link: <http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/strumenti-urbanistici-general/piano-operativo/6753.html>

### **Garanzia di protezione e riservatezza dei dati**

Il Comune di Scandicci dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando e successivo contratto, potrà trattare i dati personali dell'offerente/contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti tenuti alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione di dati.

In qualsiasi momento è possibile esercitare i diritti di cui al regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scandicci [email – [privacy@comune.scandicci.fi.it](mailto:privacy@comune.scandicci.fi.it)].

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, i soggetti offerenti/contraenti potranno visitare il sito [www.comune.scandicci.fi.it](http://www.comune.scandicci.fi.it) accedendo alla sezione privacy e scaricare l'informativa completa al seguente url:

<http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/privacy/6198-privacyregolamento-ue-6792016-e-diritti-dellinteressato.html>.

Scandicci, li 29 aprile 2021

il Dirigente del Settore 2 - Servizi Amministrativi  
U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri  
*dott. Simone Chiarelli*

Allegati al presente bando:

- 'A' – planimetria area;
- 'B' - fac-simile 'offerta';
- 'C' – fac-simile 'autocertificazione';
- 'D' - note per la compilazione degli allegati al bando d'asta pubblica.