

Bando d'asta pubblica per la vendita di immobili
ubicati nel Comune di Scandicci (FI)

IL DIRIGENTE

DEL SETTORE ENTRATE E SERVIZI DI SUPPORTO E AMMINISTRATIVI

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 29 settembre 2014, con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2014/2016, della deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 28 ottobre 2014, con la quale sono stati individuati i beni immobili da porre in vendita nell'anno 2014 e le relative modalità di pagamento, nonché della determinazione dirigenziale n. 247 del 10 novembre 2014, con cui è stato approvato lo schema del presente bando d'asta,

RENDE NOTO

che il giorno 16/12/2014 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, a lotti separati, dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Scandicci, posti nel relativo territorio comunale:

LOTTO 1

Area edificabile ubicata nel Centro Città costituente porzione
dell'Area di Trasformazione TR 04f

Prezzo a base d'asta: Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Deposito cauzionale: Euro 15.000,00 (quindicimila/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 lotto, 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 04f – Via Romero", della complessiva superficie catastale mq. 1.358, identificato con bordatura tratteggiata e campitura grigia nella planimetria allegata sub. 'A' al presente bando.

Riferimenti catastali: L'area di cui al presente lotto è individuata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci dalla particella catastale n. 991 del foglio di mappa n. 67, della complessiva superficie catastale di mq. 1.358, correttamente intestata al Comune di Scandicci.

Titolo di provenienza: L'area di cui trattasi è pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci in forza dell'atto di ricognizione catastale di cui al repertorio 61436/26401 del 21 aprile 2009, ai rogiti del notaio dott. Mario Piccinini, registrato a Firenze il 28 aprile 2009 al n. 4475 Serie 1T e trascritto a Firenze il 29 aprile 2009 al reg. gen. n. 20939 e reg. part. n. 13720.

Situazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 dell'8 luglio 2013, divenuto efficace dal 14 agosto 2013, le previsioni di pianificazione che interessano anche l'area di cui al presente lotto sono recepite nella scheda relativa all' "Area di Trasformazione TR 04f - Via Romero", ricompresa nell'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, al cui testo ci si riporta integralmente.

In tale 'Area di Trasformazione' - di cui l'area ricompresa nel presente lotto costituisce porzione - è consentita l'esecuzione di un intervento convenzionato, soggetto a Progetto Unitario o in alternativa Progetto Unitario o Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), per la realizzazione di nuove volumetrie per complessivi mq. 1300 di superficie utile lorda (Sul) da destinare a:

- residenza (ivi compresa la quota di alloggi ERS come a seguito specificato);
- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo);
- limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio: commercio al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività private di servizio

in genere (come definite dall'art. 7 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*") di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) ed in particolare attività e attrezzature private di interesse pubblico o collettivo senza fini di lucro (centro diurno attrezzato per disabili).

Almeno il 30% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale dovrà essere riservata ad alloggi di ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e, ove necessario, anche alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree:

- realizzazione di un centro diurno attrezzato per disabili, da progettare nel rispetto dei criteri di biocompatibilità, della superficie utile abitabile o agibile (Sua) minima di mq. 200, da collocarsi nell'area dell'attuale centro giochi di Via Pestalozzi previa demolizione del plesso esistente.
- adeguamento della fognatura su Via O. A. Romero;
- riqualificazione ed ampliamento dell'esistente parcheggio pubblico sul fronte della Via O. A. Romero, con superficie minima aggiuntiva di mq. 400;
- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico anche diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.

Con specifico atto convenzionale, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, verranno regolamentate le realizzazioni di interesse pubblico e privato previste dal Progetto Unitario nonché disciplinato il regime giuridico finale delle aree interessate dall'intervento, con conseguente individuazione delle aree e delle opere di interesse pubblico che dovranno eventualmente essere retrocesse alla Amministrazione Comunale, e garantito il rispetto degli obblighi

relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali ed alla realizzazione del centro diurno attrezzato per disabili.

L'Area di Trasformazione di cui trattasi è ricompresa tra quelle soggette alla disciplina della perequazione urbanistica, di cui all'art. 22 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, specificatamente disciplinata nella stessa scheda relativa all'"Area di Trasformazione TR 04f - Via Romero" di cui all'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene alla classificazione della pericolosità/fattibilità geologica, idraulica, sismica, si rimanda alle specifiche descrizioni contenute nella predetta scheda relativa all'"Area di Trasformazione TR 04f - Via Romero" di cui all'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

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 60% (sessanta per cento) del complessivo importo di aggiudicazione, prima della stipula del contratto;
- versamento della rimanente quota pari al 40% (quaranta per cento) del complessivo importo di aggiudicazione, maggiorata degli interessi come di seguito indicato, entro 12 (dodici) mesi dalla data del versamento del sopradetto importo del 60%. Tale importo dovrà essere maggiorato degli interessi, non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data del versamento del sopradetto importo del 60% e dovrà essere obbligatoriamente garantito (per l'ammontare totale comprensivo degli interessi) da fideiussione bancaria c.d. "a prima richiesta", da presentare 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 importo di aggiudicazione o sulla prima rata dello stesso.

LOTTO 2

Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio)

ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci (FI)

ricompreso nell'Area di riqualificazione RQ 12a

Prezzo a base d'asta: Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)

Deposito cauzionale: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

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

Oggetto dell'alienazione: Alienazione a corpo della piena proprietà degli immobili di cui al presente lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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, liberi da persone o cose.

Descrizione dell'immobile: Trattasi di complesso costituito da due corpi edilizi separati 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 e come ambulatorio medico, identificato con bordatura tratteggiata e campitura grigia nella planimetria allegata sub. 'B' al presente bando. Entrambi gli edifici sono realizzati con struttura portante in muratura e pietrame, parzialmente in pietra a faccia vista e sono elevati su un piano fuori terra. L'ex scuola ha una superficie utile lorda complessiva di circa mq. 350, oltre a loggia tergale di mq. 40 circa e porticato di ingresso di circa mq. 16, mentre l'adiacente ambulatorio una superficie utile lorda complessiva di circa mq. 68 oltre a porticato di ingresso di circa mq. 7,90. La superficie fondiaria complessiva dell'immobile e della relativa area di pertinenza è pari a circa mq. 1.620. L'area è delimitata da recinzione in parte a maglia sciolta, parzialmente crollata nella parte tergale, ed in parte (principalmente fronte strada) con recinzione in profilati metallici su muro. L'ex scuola è stata utilizzata 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 utilizzata come magazzino di deposito. L'altro edificio é in uso a medico di base come ambulatorio.

Riferimenti catastali: Il bene di cui trattasi è identificato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 53 dalle particelle n. 118 di mq 1230 e n. 119 di mq 390, entrambe censite come 'ente urbano'. Al Catasto Fabbricati del medesimo Comune l'ex scuola e l'annessa abitazione sono identificati nel foglio di mappa n. 53 dai subalterni 501 e 502 della particella n. 118, rispettivamente censiti in categoria C/2 di classe 9 con consistenza catastale di 272 mq, Rendita di Euro 927,14 ed in categoria A/3 di classe 4 con consistenza catastale di 3,5 vani e Rendita di Euro 244,03 e dal subalterno 500 della stessa particella 118 (area scoperta) distinto come bene comune non censibile ai subb. 501 e 502. L'adiacente ambulatorio é identificato nello stesso foglio di mappa 53 dalla particella 119 e censito in categoria C/1 di classe 1, consistenza mq 54, Rendita Euro 755,78, ovvero con i dati di classamento che gli verranno assegnati a seguito della denuncia di

variazione catastale che il Comune si impegna a presentare per adeguare la planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi (vano finestra sul fronte principale non indicato e diversa consistenza della loggia antistante l'ingresso).

Titolo di provenienza: L'ex scuola è stata realizzata dal Comune di Scandicci in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 16 gennaio 1947, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 20 aprile 1947 e della 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'adiacente ambulatorio è stato realizzato in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 28 aprile 1954. L'area sulla quale sono stati realizzati i due immobili è stata acquistata, successivamente, dal Comune di Scandicci con atto di compravendita di cui al Repertorio n. 1619 del 29 maggio 1970, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci Giuseppe Sciuto, registrato a Firenze l'8 agosto 1970.

Situazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 dell'8 luglio 2013, divenuto efficace dal 14 agosto 2013, le previsioni di pianificazione che interessano gli immobili di cui al presente lotto sono recepite nella scheda relativa all'"Area di Riqualificazione RQ 12a – ex Scuola Elementare S. Michele a Torri", ricompresa nell'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, al cui testo ci si riporta integralmente.

In tale 'Area di Riqualificazione' è consentita l'esecuzione di un intervento convenzionato, soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario, che potrà comportare interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' – 'R2' – 'R3' (con eventuale addizione volumetrica), ovvero di sostituzione edilizia parziale o totale delle consistenze legittime esistenti, nel rispetto delle disposizioni specificatamente contenute nella scheda dell' "Area di Riqualificazione RQ 12a – ex Scuola Elementare S. Michele a Torri" .

Oltre al riutilizzo della volumetria esistente, è consentito un incremento volumetrico 'una tantum' pari ad un massimo del 10% del volume (V) esistente alla data di

adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
- ospitalità extralberghiera, come definita dall'art. 5 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione degli interventi di interesse privato potrà essere correlata alla contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le indicazioni che al riguardo verranno dettate dall'Amministrazione Comunale in accordo con i competenti uffici; a tal fine tra i possibili interventi di interesse pubblico segnalati nella scheda dell'Area di Riqualficazione degli immobili di cui al presente lotto sono previsti la ricollocazione dell'ambulatorio medico in altra localizzazione e la riqualficazione della piazzetta della frazione.

Per quanto attiene alla classificazione della pericolosità/fattibilità geologica, idraulica, sismica, si rimanda alle specifiche descrizioni contenute nella predetta scheda relativa all' "*Area di Riqualficazione RQ 12a – ex Scuola Elementare S. Michele a Torri*".

Verifica urbanistica-edilizia: A seguito di ricerche storiche gli immobili risulterebbero costruiti antecedentemente al 1° settembre 1967. Non essendo stata riscontrata l'esistenza di licenze edilizie relative alla costruzione degli stessi e non avendo potuto reperire gli atti progettuali redatti al tempo della loro costruzione approvati con le deliberazioni sopra indicate, per la verifica di conformità si é ritenuto fare riferimento agli unici atti grafici reperiti e cioè alle planimetrie catastali redatte il 19 maggio 1969 e presentate al Catasto il 3 giugno 1969.

Rispetto a tali planimetrie sono state complessivamente rilevate 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 nell'edificio ex scuola;

- l'assenza di un vano finestra sul fronte principale ed una diversa consistenza della loggia antistante l'ingresso (probabilmente anche queste ascrivibili più ad inesattezze grafiche che a veri e propri interventi successivi alla costruzione) nell'adiacente ambulatorio.

Per tali modifiche non sono stati però 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.

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 indicato nel presente bando come 'ex scuola' - identificato al foglio 53 particella 118 sub. 500, 501 e 502 - 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. 42/2004 e s.m.i. in ordine ad eventuali scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto.

Per l'altro immobile - identificato al foglio 53 particella 119 - non é stata invece

presentata alcuna richiesta di verifica dell'interesse culturale del bene in quanto opera eseguita in epoca non risalente ad oltre settanta anni (cfr. delibera di approvazione del progetto del 28 aprile 1954), così come previsto al 1° comma dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004, così come sostituito dall'art. 4, comma 16, lett. b) del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

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.

Prestazione energetica degli immobili: Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come sostituito dal comma 1 dell'art. 6 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e norme ad esse conseguenti e/o collegate, si precisa che:

- per l'edificio di cui al foglio 53 particella 118 sub. 501:
l'indice di prestazione energetica globale é: 73.9 Kwh/m³/anno.
la classe energetica dell'edificio é: 'G'
- per l'edificio di cui al foglio 53 particella 118 sub. 502:
l'indice di prestazione energetica globale é: 395.8 Kwh/m²/anno.
la classe energetica dell'edificio é: 'G'
- per l'edificio di cui al foglio 53 particella 119:
l'indice di prestazione energetica globale é: 112.2 Kwh/m³/anno.
la classe energetica dell'edificio é: 'G'

così come risulta dai rispettivi attestati di prestazione energetica redatti in data 24 ottobre 2013 dall'Ing. Marco Calderini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il n. 2344.

Ai sensi di quanto previsto al comma 2 del citato art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, e nelle norme ad esso conseguenti e/o collegate, i predetti attestati di prestazione energetica sono a disposizione di tutti gli interessati presso il 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).

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 60% (sessanta per cento) del complessivo importo di aggiudicazione, prima della stipula del contratto;
- versamento della rimanente quota pari al 40% (quaranta per cento) del complessivo importo di aggiudicazione, maggiorata degli interessi come di seguito indicato, entro 12 (dodici) mesi dalla data del versamento del sopradetto importo del 60%. Tale importo dovrà essere maggiorato degli interessi, non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data del versamento del sopradetto importo del 60% e dovrà essere obbligatoriamente garantito (per l'ammontare totale comprensivo degli interessi) da fideiussione bancaria c.d. "a prima richiesta", da presentare 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 importo di aggiudicazione o sulla prima rata dello stesso.

CONDIZIONI GENERALI COMUNI A TUTTI I LOTTI DEL PRESENTE BANDO

Art. 1 - 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.

Art. 2 - Offerte

L'asta relativa alla vendita dei suddetti immobili 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, fatta salva la procedura delle "offerte di miglioramento" prevista all'Art. 10-bis del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007, così come successivamente modificato ed integrato, richiamata anche al successivo "Art. 5. Offerte di Miglioramento" del presente bando di gara.

Le offerte dovranno essere presentate, separatamente per ciascun lotto posto in vendita, compilando l'apposito modulo, allegato "sub. C" al presente bando, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 16,00.

Le offerte dovranno essere chiuse singolarmente in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno dovrà essere scritto:

- **per quella relativa al lotto n. 1:** *"contiene offerta economica per il Lotto 1 - Area edificabile ubicata nel Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 04f"*
- **per quella relativa al lotto n. 2:** *"contiene offerta economica per il Lotto 2 - Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio) ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci (FI) ricompreso nell'Area di riqualificazione RQ 12a"*

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 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 ed aver 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 "sub D" 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, 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, per ciascun lotto, nel presente bando, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la Banca CR Firenze, 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.

d) ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale per l'importo specificatamente indicato, per ciascun lotto, 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 CR Firenze, 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 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 altresi scritto:

- per quella relativa al lotto n. 1: "contiene offerta per il Lotto 1 - Area edificabile

ubicata nel Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 04f -

NON APRIRE ”

- **per quella relativa al lotto n. 2: “contiene offerta per il Lotto 2 - Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio) ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci (FI) ricompreso nell'Area di riqualificazione RQ 12a - NON APRIRE”**

Art. 3 - Formalità di presentazione dell'offerta

Il plico più grande contenente i prescritti documenti e la busta con l'offerta, indirizzato al Comune di Scandicci - Piazzale della Resistenza - 50018 Scandicci (FI), deve essere presentato, con le modalità di cui all'ultimo capoverso dell'art. 2 del presente bando, al protocollo generale del Comune di Scandicci, a mano o a mezzo di raccomandata postale, entro le ore 12:00 del giorno precedente l'offerta, ossia entro il 15/12/2014.

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

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

Art. 4 - Aggiudicazione

Fatto salvo quanto indicato all'ultimo capoverso del presente articolo, 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 si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere i debiti documenti all'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 "Art. 5 - Offerte di Miglioramento".

Art. 5 - Offerte di Miglioramento

Qualora si verifichi la situazione di cui all'ultimo capoverso del precedente Art. 4, la Commissione di gara, nel corso della seduta di gara prevista dal bando, individuerà l'elenco degli offerenti ammessi a presentare "offerte di miglioramento" e fisserà la data di una seconda seduta di gara, nel corso della quale le stesse saranno valutate. Con preavviso scritto di almeno 8 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 al protocollo generale del Comune di Scandicci, entro il termine fissato nell'invito sopra indicato, a mezzo raccomandata postale oppure tramite consegna a mano, con le seguenti modalità:

L'offerta di miglioramento, redatta 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 singolarmente in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno dovrà essere scritto:

- **per quella relativa al lotto n. 1: "contiene offerta di miglioramento per il Lotto 1 - Area edificabile ubicata nel Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 04f - NON APRIRE"**
- **per quella relativa al lotto n. 2: "contiene offerta di miglioramento per il Lotto 2 - Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio) ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci (FI) ricompreso nell'Area di riqualificazione RQ 12a - NON APRIRE"**

e dovranno contenere, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

a) le generalità complete, ossia nome e 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 nuova 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.

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

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

L'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

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 oppure non acconsentano ad esperire la licitazione, si provvederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Art. 6 - Contratto

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

Il deposito cauzionale presentato dall'aggiudicatario in sede di gara a garanzia dell'offerta verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto.

Il saldo dovuto, ossia la differenza tra l'importo di aggiudicazione ed il sopradetto deposito cauzionale, dovrà essere corrisposto entro il termine indicato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di pagamento del saldo dovuto, ossia della differenza tra l'importo di aggiudicazione ed il sopradetto deposito cauzionale, in forma dilazionata, come precedentemente indicato per ciascun lotto del presente bando, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, dovrà provvedere al versamento della prima rata dell'importo di aggiudicazione ed alla presentazione della documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionata, come in precedenza specificato.

Il mancato versamento dell'importo dovuto e/o la mancata presentazione della eventuale documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionata nei

tempi indicati nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale comporterà, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione medesima, l'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta.

Ad avvenuto espletamento di tutto 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 deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale.

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 in essere, senza rescinderli né risolverli, gli eventuali contratti di locazione 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 ed indicati nel bando di gara, nei quali subentrerà a tutti gli effetti al posto del Comune.

Art. 7 - Norme generali

Gli immobili vengono venduti a corpo 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, liberi da persone o cose salvo specifica diversa indicazione.

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 necessarie.

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

Agli offerenti che non rimarranno aggiudicatari verranno restituiti o svincolati i depositi, cauzionale 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, così come successivamente modificato ed integrato, a cui integralmente ci si riporta.

Le norme previste nelle leggi vigenti e nel predetto '*Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare*' hanno prevalenza su quanto previsto nel presente bando d'asta.

Per ulteriori informazioni 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 ai n. 0557591417/0557591467.

Presso il medesimo Ufficio è possibile altresì prendere visione della documentazione tecnica relativa al presente bando nonché del predetto '*Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare*' del Comune di Scandicci, altresì reperibile al link del sito web istituzionale del Comune: '<http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/regolamenti.html?controller=regolamento&task=view&id=21>'.

Nello stesso sito web istituzionale del Comune è altresì possibile prendere visione delle informazioni di pianificazione urbanistica al link: '<http://www.comune.scandicci.fi.it/index.php/strumenti-urbanistici-general/secondo-regolamento-urbanistico/3301.html>' nel quale è possibile trovare la completa indicazione della situazione urbanistica del bene immobile, che costituisce parte

integrante e sostanziale del presente bando. In caso di discordanza tra quanto previsto nel presente bando d'asta e quanto previsto nei relativi atti di pianificazione urbanistica, i contenuti di questi ultimi avranno prevalenza su quanto previsto nel presente bando d'asta.

Scandicci, li 12/11/2014

il Dirigente del Settore Entrate
e servizi di supporto e amministrativi
dott. Antonello Bastian

Allegati al presente bando:

- 'A' - planimetria lotto 1;
- 'B' - planimetria lotto 2;
- 'C' - fac-simile 'offerta';
- 'D' - fac-simile 'autocertificazione'.