

ALLEGATO '1'

**Avviso d'asta pubblica per la vendita di immobili di proprietà del Comune di Scandicci (FI)
ubicati nel territorio comunale**

**LA DIRIGENTE
DEL SETTORE RISORSE**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 31 marzo 2017, con cui è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2017/2019 e della successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 18 luglio 2017, con cui il predetto piano è stato variato, nonché della determinazione della Dirigente del Settore Risorse n. 185 del 24/08/2017, con cui è stato approvato lo schema del presente bando d'asta,

RENDE NOTO

che il giorno **18 ottobre 2017** alle ore **10:00**, nella sede di questa Amministrazione Comunale posta in Piazzale della Resistenza a Scandicci si procederà, alla presenza degli eventuali interessati, 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 N. 1

**Complesso immobiliare 'Ex Liceo Leon Battista Alberti'
(Area di Riqualificazione RQ 04b)**

Prezzo a base d'asta: Euro 3.460.000,00 (tremilioniquattrocentosessantamila/00):

Deposito cauzionale: non richiesto (art. 11-ter del Regolamento per l'alienazione)

Deposito per spese: non richiesto (art. 11-ter del Regolamento per l'alienazione)

Art. 1 - Oggetto dell'alienazione

Alienazione a corpo della piena proprietà dell'immobile di cui al presente lotto con le procedure, meglio descritte a seguito, di cui all'articolo 11-ter del vigente 'Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare', approvato con deliberazione consiliare n. 4 del 23.01.2007 e successivamente modificato con deliberazioni consiliari n. 145/2010, 87/2012, 139/2015 e 15/2017, 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.

Art. 2 - Descrizione dell' immobile

Trattasi di complesso edilizio ubicato nel centro città costituito da fabbricato con relativa area di pertinenza delimitata da recinzione in profilati metallici su muretto. Il complesso è stato utilizzato come istituto di istruzione secondaria di secondo grado fino alla conclusione dell'anno scolastico 2014-2015 ed oggi é completamente dismesso da tale funzione. Il complesso edilizio, che ha una complessiva volumetria catastale di mc. 13.075 oltre a resede di superficie catastale pari a mq. 4.149, è stato realizzato per stralci successivi di intervento nel periodo 1964 - 1993. Il nucleo iniziale, già esistente nell'anno 1964, era costituito dalla palestra e dalla porzione di edificio su due piani posta sulla destra e sulla parte frontale destra per chi accede da piazza Boccaccio; la sua struttura verticale ed orizzontale è costituita da profilati in acciaio collegati spazialmente ed il solaio da travetti in c.a.p. e pignatte. Nell'anno 1976 sono stati eseguiti lavori di ampliamento del complesso edilizio consistenti nella realizzazione di ulteriori dodici aule più servizi ed accessori, distribuite su due piani, mediante realizzazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo, inserito tra le preesistenti consistenze edilizie a ricucitura delle stesse. La struttura portante di tale ampliamento è costituita da telai in cemento armato su plinti della stessa natura, i solai sono in laterizio armato e la copertura, di tipo piano, è costituita dai medesimi solai ma con intercapedine ed impermeabilizzazione; le tamponature esterne sono state realizzate in mattoni pieni e malta di cemento mentre quelle interne in mattoni pieni o forati e malta di cemento. Nel periodo 1988 - 1991 sono state eseguite alcune opere di adeguamento funzionale della porzione originaria del complesso edilizio, consistenti nella realizzazione di una sala riunioni al piano terra con adiacente pensilina a copertura dell'ingresso, in modifiche distributive interne, nell'inserimento dell'impianto ascensore, nella realizzazione della scala esterna di sicurezza e nel rivestimento esterno della facciata con pannelli prefabbricati isolanti. Nel periodo 1991 - 1993 sono state eseguite altre modifiche interne e sostituita la copertura della palestra.

Art. 3 - Riferimenti catastali

Il complesso edilizio di cui trattasi è attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 12 dalla particella n. 953 di mq 2201, per quanto attiene l'edificio, e dalla particella n. 950 di mq. 4149, per quanto attiene al resede pertinenziale, entrambe censite come 'ente urbano'. Al Catasto Fabbricati del medesimo Comune il complesso è attualmente censito al foglio di mappa n. 12 dalla particella 950-953 sub. 4, in categoria B/5 di classe 2 con consistenza catastale di mc. 13.075 e Rendita di Euro 27.010,73 (variazione del 9/03/1992 prot.llo FI0243456 in atti dall'8/10/2013 per fusione e

classamento n. 33622.1/1992).

Ai fini della continuità storico catastale dell'immobile si precisa che:

- la preesistente particella n. 950 del foglio di mappa 12, che al momento dell'atto di trasferimento in proprietà al Comune di Scandicci risultava aver una consistenza di mq. 3620, è stata oggetto di una prima verifica catastale straordinaria del 10/03/1978 - in atti dal 20/10/1978 n. 1478 - che ne ha determinato una nuova consistenza superficiaria pari a mq. 4310 (per variazione con la particella 953), successivamente variata a mq. 4149 con tabella di variazione dell'8/10/2003 prot.llo n. 8092 in atti dall'8/10/2013 n. 32475.1/2003 (sempre per variazione con la particella 953);
- la preesistente particella n. 953 del foglio di mappa 12, che al momento dell'atto di trasferimento in proprietà al Comune di Scandicci risultava aver una consistenza di mq. 2660, è stata oggetto di una prima verifica catastale straordinaria del 10/03/1978 - in atti dal 20/10/1978 n. 1478 - che ne ha determinato una nuova consistenza superficiaria pari a mq. 2040 (per variazione con la particella 950), successivamente variata a mq. 2201 con tabella di variazione dell'8/10/2003 prot.llo n. 8092 in atti dall'8/10/2013 n. 32475.1/2003 (sempre per variazione con la particella 950).

Art. 4 - Titolo di provenienza

L'originario complesso immobiliare costituito dal primo nucleo e dal resede di pertinenza è pervenuto al Comune di Scandicci per atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Ferro di Pistoia in data 5 maggio 1970, repertorio n. 4274/193, registrato a Pistoia il 13 maggio 1970 al n. 2552 e trascritto a Firenze in data 19 maggio 1970 al Reg. Gen. Ord. Vol. 198 n. 12791 e reg. Part. n. 8884.

Con tale atto è pervenuta al Comune di Scandicci la seguente consistenza immobiliare:

- appezzamento di terreno di forma trapezoidale posto in Comune di Scandicci località San Bartolo in Tuto con una superficie catastale di mq. 6.280 identificato al N.C.T. del Comune di Scandicci nel foglio 12 particelle: 950 (già 33/b) di aree 36,20 R.D. 226,25 R.A. 108,60 e n. 953 (già 35/b) di aree 26,60 R.D. 332,50 R.A. 122,36 (tipo di frazionamento preventivamente approvato dall'U.T.E. di Firenze in data 29 aprile 1970 mod. 8 n. 12336;
- fabbricato di due piani insistente sul terreno sopra descritto, adibito a scuola, costruito con strutture portanti in acciaio, tamponamenti in prefabbricato, solai in laterizio armato, muri interni in muratura di mattoni forati, pavimenti in gres, infissi in profilati metallici, comprendente: al piano terreno 10 aule, locali servizi igienici per ambo i sessi per un totale di 12, sala di attesa, ambulatorio con annesso w.c., locale portineria e corridoi di disimpegno; al primo piano 10 aule, servizi igienici per ambo i sessi per un totale di 12, locale portineria, locale archivio, segreteria, presidenza, sala riunioni professori, locale w.c., corridoi di disimpegno. Nel medesimo edificio trovasi ubicato al seminterrato il locale caldaia;
- locale adibito a palestra ubicato in prossimità della scuola, della superficie coperta di metri

quadri trecentosettanta (mq. 370).

Il tutto non accatastato al N.C.E.U.; L'accatastamento avverrà a cura e spese del Comune di Scandicci.

Le successive modifiche in ampliamento, come in precedenza indicato, sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale per costruzione diretta su suolo già di proprietà della stessa.

Art. 5 - Situazione urbanistica

Nel vigente 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 l'immobile di cui al presente lotto sono recepite nella scheda relativa all' "Area di Riqualficazione RQ 04b Scuola Media Superiore "L.B.Alberti" – Riconversione funzionale di area con plesso scolastico", ricompresa nell'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, a cui ci si riporta integralmente.

In tale 'Area di Riqualficazione' é consentita, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), la demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie presenti nel lotto, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni della specifica scheda dell' 'Area di Riqualficazione RQ 04b'.

L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualficazione dei tessuti insediativi nell'area di Piazza Boccaccio.

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.

La progettazione dei nuovi edifici deve tenere conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Il dimensionamento dell'intervento è così determinato:

- volume (V) massimo ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente, fino ad un massimo comunque non superiore a mc 15.000 di volume (V) ricostruibili;
- numero dei piani (Np): minimo n° 4 piani f.t.
- rapporto di copertura (Rc): max 40%

Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume (V) legittimo esistente è determinato mediante perizia giurata.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;

- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
- (limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza.

L'intervento di demolizione del plesso scolastico pubblico con ricostruzione di edifici ad uso privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:

- garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi;
- disciplina il regime giuridico dei suoli;
- disciplina la realizzazione del parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc.

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

- spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, nella misura minima di mq 800;
- riassetto e riqualificazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla viabilità adiacente;
- realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria di "Casa Bellocchi";
- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

Nell'ambito della programmazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'intervento di riqualificazione l'Amministrazione Comunale potrà disporre la realizzazione di opere a sostegno dell'associazionismo locale.

Pericolosità idrogeologica: AL (art. 46 N.T.A. del Reg. Urb.)

Pericolosità idraulica (Art. 52 N.T.A. del Reg. Urb.) : Nell'ambito del procedimento di revisione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ad opera della competente Autorità di

Bacino (approvato con Dec. S.G. n. 69 del 19 dicembre 2014), sulla base dei nuovi elementi conoscitivi messi a disposizione dell'Autorità sopra citata, l'Amministrazione Comunale si é dotata di più approfonditi studi volti all'aggiornamento dei dati relativi al rischio idraulico, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 2011. Tale studio é stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile della Regione Toscana in data 22.12.2014; il sopracitato Ufficio del Genio civile ha comunicato l'esito positivo di controllo in data 13.02.2015. Alla luce dello studio idraulico di cui sopra l'immobile di cui al presente lotto é ricompreso in area avente condizione di 'Pericolosità idraulica molto elevata'. Per tale motivo il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi previsti nella scheda RQ 04b, in cui é ricompreso il presente lotto, é subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale ($Tr = 30$), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla S.S. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica, l'area di cui al presente lotto conseguirà l'automatico declassamento della pericolosità idraulica.

PAI Pericolosità idraulica: PI3 - aree a pericolosità da alluvione elevata. Al positivo esito del collaudo delle predette opere di regimazione idraulica, l'area di cui al presente lotto conseguirà l'automatico declassamento della pericolosità idraulica.

Pericolosità sismica: media (Art. 54 N.T.A. del Reg. Urb.).

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree ricomprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - plesso scolastico e relativo resede di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98).

Per la completa indicazione della situazione urbanistica si rimanda comunque alle specifiche espressamente riportate negli atti di pianificazione sopra indicati ed in particolare alla scheda relativa all' "Area di Riqualificazione RQ 04b Scuola Media Superiore "L.B.Alberti" – Riconversione funzionale di area con plesso scolastico", ricompresa nell'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico ed agli atti successivamente adottati in riferimento ai predetti atti di pianificazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta, specificando che in caso di discordanze tra quanto previsto nel bando d'asta e quanto previsto negli atti di pianificazione ed integrativi agli stessi, sopra indicati, le norme contenute in questi ultimi avranno prevalenza su quanto previsto nel bando d'asta.

Art. 6 - Verifica urbanistica-edilizia

A seguito di ricerche storiche sugli atti di ufficio è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato per stralci successivi di intervento tra il 1964 (confermato anche dalle foto aeree reperite nel sito della Regione Toscana - <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/fototeca.html> - nelle quali l'immobile risulta presente solo a partire dal volo dell'anno 1965 e non in quello dell'anno 1963) ed il 1993 e più precisamente:

- Il primo nucleo, costituito dalla palestra e dalla porzione di edificio su due piani posta sulla destra e sulla parte frontale destra per chi accede da piazza Boccaccio, è stato realizzato antecedentemente al novembre dell'anno 1964, così come risulta dalla delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 29 luglio 1965, allegata sub 'A' all'atto di compra vendita, con la quale l'Amministrazione Comunale ha deciso di acquistare, dall'allora proprietario, il complesso edilizio esistente e l'annessa palestra, dando atto che '... il Comune detiene in affitto il complesso dell'edificio scolastico di proprietà del sig. ... , destinato a scuola media, posto in Scandicci Via San Bartolo in Tuto, ... come da relativo contratto in data 18/11/1964.'. Tali porzioni, unitamente a quelle di cui al punto successivo realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, trovano rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali allegare alle dichiarazioni delle unità immobiliari presentate dal Comune di Scandicci in data 27 novembre 1970, schede nn. 24494, 24495 e 24496, in esecuzione delle pattuizioni contrattuali. Essendo state realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 al di fuori del centro abitato - così come individuato dalla perimetrazione risalente al 1967 contenuta nella cartografia aggiornata nel gennaio 2014 con Determinazione del Dirigente del Settore Edilizia ed urbanistica n° 7 del 25 febbraio 2014 predisposta ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 27 marzo 2012 - nonché antecedentemente all'imposizione del vincolo paesaggistico sull'area imposto con D.M. 20.01.1965 (G.U. n. 36 dell'11.02.1965), tali consistenze sono da considerare legittime dal punto di vista urbanistico-edilizio così come indicato al punto 1) lettera b della delibera consiliare n. 49/2012.

- realizzazione in assenza di autorizzazione paesaggistica dei locali accessori alla palestra (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) e della recinzione del complesso edilizio, rispettivamente ultimate nel mese di maggio 1967 e dicembre 1965 e riportate nelle predette planimetrie catastali (per la legittimità edilizia di tali opere si rimanda alle considerazioni svolte al punto precedente).

- Nel periodo gennaio/settembre dell'anno 1976 sono stati eseguiti lavori di ampliamento del complesso edilizio consistenti nella realizzazione di ulteriori dodici aule più servizi ed accessori, distribuite su due piani, mediante realizzazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo, inserito tra le preesistenti consistenze edilizie a ricucitura delle stesse. Tali opere sono state approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 260 del 30 aprile 1975 (approvazione progetto esecutivo dell'ampliamento) previa acquisizione del parere della Commissione

Edilizia Comunale su istanza del Sindaco datata 12 febbraio 1975, del parere ai fini ambientali della Soprintendenza ai monumenti delle Provincie di Firenze e Pistoia prot. n. 2724 Classe A del 12 marzo 1975 (progetto n. 290/1975) e del nulla osta dell'Ufficio Prevenzione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze del 1° aprile 1975 n. 8/Prev.

- In epoca successiva, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 567 del 22 ottobre 1986 e della successiva concessione edilizia n. 2052 del 27 febbraio 1988, sono state eseguite alcune opere di adeguamento funzionale della porzione originaria posta a sud del complesso edilizio, consistenti nella realizzazione di una sala riunioni al piano terra con adiacente pensilina a copertura dell'ingresso, in modifiche distributive interne, nell'inserimento dell'impianto ascensore, nella realizzazione di scala esterna di sicurezza e nel rivestimento esterno della facciata con pannelli prefabbricati isolanti.

- Con denuncia di opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 del 23 agosto 1991 n. 662 sono state eseguite modeste modifiche interne consistenti nella demolizione di un tramezzo divisorio tra due aule al piano primo e nell'adeguamento impiantistico della nuova sala riunioni al piano terra al fine di trasformarla in aula di chimica e fisica.

- Con autorizzazione edilizia n. 218 del 14 settembre 1992 è stata sostituita la copertura della palestra.

- Con denuncia di opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 del 24 agosto 1993 n. 739 sono state realizzate alcune modifiche interne per creare un nuovo ufficio al primo piano, oltre ad un ripostiglio ed una sala lettura al piano terreno.

Dal raffronto di quanto contenuto negli atti reperiti e l'attuale stato dei luoghi si rilevano, salvo se altro, che:

a) le seguenti opere sono state realizzate in assenza, oppure in difformità dal titolo di legittimazione non essendo ricomprensibili nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 198 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014:

- opere eseguite in difformità rispetto al progetto delle opere di ampliamento approvate nel 1975 consistenti nell'incremento delle dimensioni planimetriche della loggia ubicata al piano terreno.
- costruzione in assenza di titolo, presumibilmente nel periodo 1975/1986, della centrale termica posta nel lato sud del piano terra.
- opere eseguite in difformità rispetto a quanto previsto nella C. E. n. 2052/1988 consistenti in:
 - » realizzazione del ballatoio al piano primo della scala di sicurezza di dimensioni planimetriche maggiori rispetto a quanto previsto nel progetto;

- » realizzazione delle due rampe inclinate al piano terreno in posizione sottostante e adiacente la scala di sicurezza a servizio del piano primo;
- » realizzazione difforme (altimetricamente) del rivestimento metallico isolante delle pareti del nucleo originario della scuola.
- realizzazione in assenza di titolo, presumibilmente nel periodo 1991/1993, della chiusura della loggia al piano terreno.
- opere eseguite in difformità rispetto a quanto previsto nella denuncia di opere interne ex art. 26 legge n. 47/1985 del 24 agosto 1993 n. 739 consistenti nella diversa realizzazione al piano primo delle tramezzature interne a delimitazione del nuovo ufficio del vice-preside e nella demolizione di due tramezzi divisorii nelle aule.
- realizzazione in assenza di titolo, presumibilmente nel periodo 1993/2007, delle opere di demolizione di 5 (cinque) tramezzi divisorii delle aule al piano terra e spostamento della porta di accesso dell'ex biblioteca del piano terra sulla parete ortogonale.
- Installazione in epoca non precisabile di serbatoio metallico esterno, in prossimità della centrale termica annessa alla palestra.

b) le seguenti opere sono state realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica:

- locali accessori alla palestra (spogliatoi, servizi igienici, ecc.).
- recinzione del complesso edilizio.

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 dell'atto di trasferimento dell'immobile oppure rimuoverle, a sua cura e spese, entro il medesimo periodo.

Art. 7 - Certificato di agibilità

Agli atti d'ufficio non è stata reperita alcuna certificazione attestante l'agibilità dell'immobile di cui al presente lotto e pertanto lo stesso viene alienato privo di tale certificazione

Art. 8 - Vincolo di interesse storico (D. Lgs. 42/2004)

Come peraltro già indicato all'art. 6 del presente lotto, dalla documentazione reperita nel sito della Regione Toscana all'indirizzo '<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/fototeca.html>', si rileva che l'immobile non risulta presente nel volo dell'anno 1963 ma solo nel successivo volo

dell'anno 1965, sempre pubblicato nel predetto sito web e quindi, per tale motivo, lo stesso non necessita della verifica dell'interesse culturale del bene di cui al decreto legislativo n. 42/2004 in quanto immobile eseguito in epoca non risalente ad oltre settanta anni, così come previsto al 1° comma dell'art. 12 del medesimo decreto legislativo, 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.

Art. 9 - 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 di cui al presente lotto 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 eventuali 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. 10 - Prestazione energetica dell'immobile

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, si precisa che:

- Indice di prestazione energetica globale EP_{gI,nren}: 1012,7880 kWh/m² anno.
- la classe energetica dell'edificio è: "G"

così come risulta dall'attestato di prestazione energetica redatto in data 29 luglio 2017 dall'Arch. Maria Pennetta iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Firenze con il n. 7353.

Ai sensi di quanto previsto al comma 2 del citato art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel testo oggi vigente, il predetto attestato di prestazione energetica é a disposizione di tutti gli interessati presso il 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).

Art. 11 - 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. 12 - Offerte

L'asta relativa alla vendita dell'immobile di cui al presente lotto 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 lotto, fatta salva la procedura delle "offerte di miglioramento" di cui 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 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145/2010, 87/2012, 139/2015 e 15/2017, richiamata al successivo Art. 15 (Offerte di Miglioramento) del presente lotto.

L'offerta economica redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovrà essere presentata compilando l'apposito modulo allegato sotto lettera "A" al presente bando, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 16,00, e dovrà essere chiusa, unitamente alla copia di un documento di identità valido del/degli offerente/i, in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno della busta dovrà essere scritto: "**Contiene offerta economica per il Lotto 1 - Complesso immobiliare Ex Liceo Leon Battista Alberti (Area di Riqualificazione RQ 04b)**".

Nell'offerta economica 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, del/degli offerente/i; 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 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 impegno a presentare, nei termini richiesti dall'Amministrazione Comunale con apposita comunicazione, la conferma dell'offerta nella forma della '*proposta irrevocabile*' di cui all'Art. 1329 C.C., come da allegato "F" al presente bando d'asta, con l'espresso obbligo di mantenere tale offerta vincolante, valida ed irrevocabile per un massimo di trenta (30) mesi a partire dalla data di sottoscrizione della predetta proposta e con

l'espressa accettazione della condizione di versare, in unica soluzione od in forma dilazionata, prima della stipula del contratto traslativo della proprietà, il complessivo prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi tra la data dell'aggiudicazione definitiva e la data di stipula del predetto contratto.

d) ulteriore esplicita dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, per il versamento del saldo dovuto l'offerente si avvarrà della modalità di pagamento in unica soluzione o nella forma dilazionata prevista per il presente lotto del bando d'asta pubblica.

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

Se l'offerta economica viene fatta per conto di altra persona fisica, la documentazione a completamento dell'offerta dovrà anche comprendere, in originale o copia autenticata, i documenti di cui al successivo punto f) del presente articolo.

Per le persone giuridiche l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente titolo giuridico; in tale eventualità la documentazione a completamento dell'offerta dovrà comprendere anche i documenti di cui al successivo punto g) del presente articolo.

La busta chiusa e sigillata contenente esclusivamente l'offerta economica e la copia del/i documento/i d'identità del/degli offerente/i, dovrà essere a sua volta racchiusa in un plico più grande contenente la seguente documentazione a completamento dell'offerta:

e) autocertificazione sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera "B" al presente bando, contenente le seguenti dichiarazioni:

- 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;
- di non avere riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di essere abilitato ad impegnarsi ed a quietanzare per conto della società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta (solo per le persone giuridiche);
- che non sussistono a carico della società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta, ovvero a carico dei suoi soci (se trattasi di società di persone), condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione (solo per le persone giuridiche);
- che la società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso

procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni (solo per le persone giuridiche);

- che non sussistono altre condizioni ostative che impediscono all'offerente ovvero alla società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta 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 nell'art. 11-ter del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scandicci;
- di accettare l'acquisto a corpo dell'immobile (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 C.C.) 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, compresi quelli specifici del singolo lotto, per se, suoi successori anche parziali ed aventi causa a qualsiasi titolo;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- che la propria offerta è impegnativa e vincolante per dodici (12) mesi a partire dalla data fissata per la seduta dell'asta pubblica;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a presentare, nei termini richiesti dall'Amministrazione Comunale con apposita comunicazione, la conferma dell'offerta economica presentata in sede di gara nella forma della *'proposta irrevocabile'* di cui all'Art. 1329 C.C., come da allegato 'F' al presente bando d'asta, con l'esplicito obbligo di mantenere tale offerta vincolante, valida ed irrevocabile per un massimo di trenta (30) mesi a partire dalla data di sottoscrizione della predetta proposta e con l'espressa accettazione della condizione di versare, in unica soluzione oppure in forma dilazionata, prima della stipula del contratto traslativo della proprietà, il complessivo prezzo di aggiudicazione, rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi tra la data dell'aggiudicazione definitiva e la data di stipula del predetto contratto;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a fornire all'Amministrazione Comunale, a propria cura e spesa e nei termini strettamente necessari per il loro approntamento, gli elaborati tecnici e quant'altro necessario per la formazione ed approvazione del Piano attuativo o del progetto Unitario convenzionato;
- di impegnarsi, in caso di accettazione della predetta *'proposta irrevocabile'* da parte dell'Amministrazione Comunale, a stipulare il contratto di acquisto dell'immobile entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto completo pagamento del complessivo prezzo di cessione di cui all'art. 16 del presente lotto ovvero, in caso di pagamento dilazionato, dopo l'avvenuto pagamento della prima rata del predetto prezzo di cessione e della presentazione della documentazione a garanzia del pagamento

- dell'importo dilazionato comprensivo degli interessi;
- di accettare che, in caso di accettazione della predetta '*proposta irrevocabile*' da parte dell'Amministrazione Comunale durante il periodo di validità della stessa e cioè entro 30 mesi dalla sua sottoscrizione, la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto dell'aggiudicatario, oppure il mancato pagamento nei tempi indicati del complessivo prezzo di cessione di cui all'art. 16 del presente lotto ovvero, in caso di pagamento dilazionato, il mancato pagamento nei tempi indicati della prima rata del predetto prezzo di cessione e/o la mancata presentazione della documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionato, comporteranno il ricorso alle procedure esecutive di cui all'Art. 2932 C.C., fatto salvo il risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione Comunale
 - di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento delle spese inerenti la pubblicazione del bando d'asta pubblica, nonché di tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di vendita, così come previsto e specificato nel medesimo bando d'asta pubblica;
 - che l'offerente o altro soggetto da lui appositamente delegato si è recato sul luogo ed ha visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta;
 - il luogo ove l'offerente intende eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i.;
 - 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.

Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona fisica, deve essere allegata, in originale o copia autenticata, la documentazione di cui al successivo punto f) del presente articolo. Per le persone giuridiche la dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica della documentazione di cui al successivo punto g) del presente articolo.

f) Se l'offerente agisce per conto di altra persona fisica, dovrà essere allegata, in originale o copia autentica, l'apposita procura notarile redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente;

g) Se l'offerta è presentata da soggetti diversi dalle persone fisiche dovrà essere allegato un certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei (6) mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta; nel caso di società/ditta/ente non

soggetta ad iscrizione nel Registro delle imprese, dovrà essere allegata copia, non autentica, dell'atto, redatto in lingua italiana o accompagnato da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 la documentazione richiesta al presente punto può essere sostituita da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati i dati presenti negli stessi documenti. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere i debiti documenti all'aggiudicatario.

Il plico più grande, che racchiude la busta contenente l'offerta economica con la copia del documento di identità dell'offerente, chiusa e sigillata come precedentemente indicato, nonché gli altri documenti richiesti per la partecipazione all'asta del presente lotto, come sopra indicato, 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 il Lotto 1 - Complesso immobiliare Ex Liceo Leon Battista Alberti (Area di Riqualficazione RQ 04b) – NON APRIRE**"

Art. 13 - 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 n. 1 - 50018 Scandicci (FI), deve essere presentato, con le modalità di cui all'ultimo capoverso dell'art. 12 del presente lotto, al protocollo generale del Comune di Scandicci, a mano o a mezzo di raccomandata postale, entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta pubblica, ossia entro il 17 ottobre 2017.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

A prescindere dalla modalità di presentazione si specifica che il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e cioè a pena di non ammissione all'asta. 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 arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio protocollo all'atto del suo ricevimento.

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

Art. 14 – Modalità di valutazione delle offerte e aggiudicazione

Fatto salvo quanto indicato nel penultimo capoverso del presente articolo, sarà considerato aggiudicatario del presente lotto il concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente per il Comune - come a seguito specificato - ed il cui prezzo sia maggiore o almeno uguale al

prezzo a base d'asta fissato per il presente lotto.

Non sono ammesse offerte a ribasso.

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

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

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

In presenza di offerte che prevedano forme dilazionate di pagamento secondo le modalità di cui all'art. 17 del presente bando, al fine di determinare l'offerta più conveniente per il Comune, si procederà alla determinazione del valore attuale dei singoli flussi di cassa. I valori attuali dei singoli flussi di cassa attesi saranno quelli che risultano dall'applicazione della presente formula: $FC_T * 1/(1+r)^t$, dove "FC_T" rappresenta i singoli flussi finanziari generati al tempo "t" da attualizzare, "r" rappresenta il tasso di attualizzazione e "t" i periodi di attualizzazione.

Ai fini della determinazione del valore attuale del flusso di cassa attesi, il tasso di attualizzazione utilizzato corrisponderà al tasso di interesse lordo applicato sulle somme degli Enti locali depositate sul conto fruttifero della Banca d'Italia e stabilito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Le somme da attualizzare saranno considerate al netto degli interessi legali da applicarsi ai fini del versamento del prezzo di aggiudicazione in caso di rateizzazione.

Per periodi di attualizzazione infrannuali sarà applicato il tasso di attualizzazione finanziariamente equivalente.

I singoli flussi finanziari ottenuti dall'applicazione del fattore di sconto saranno arrotondati alla seconda cifra decimale.

L'offerta più conveniente per il Comune sarà quella che presenterà l'importo più alto ottenuto dalla sommatoria dei singoli flussi di cassa attualizzati

Qualora l'importo che si ottiene dalla sommatoria dei singoli flussi di cassa attualizzati sia inferiore rispetto al prezzo a base di asta, quest'Amministrazione non potrà procedere all'aggiudicazione dell'offerta, dovendo essere questo importo maggiore o uguale al prezzo a base d'asta.

Non sono comunque ammesse offerte inferiori al prezzo a base di asta, dovendo queste essere superiori o uguali.

Ove risulti aggiudicatario un soggetto che ha presentato offerta per persone da nominare, il medesimo dovrà dichiarare, entro 10 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 Art. 15 (Offerte di Miglioramento) del presente lotto.

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

Art. 15 - Offerte di Miglioramento.

Qualora si verifichi la situazione di cui al penultimo capoverso dell' Art. 14 del presente lotto, 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*” e fisserà la data di una seconda seduta di gara, nel corso della quale le stesse saranno valutate.

Con preavviso scritto di almeno otto (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.

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 il Lotto 1 - Complesso immobiliare Ex Liceo Leon Battista Alberti (Area di Riqualificazione RQ 04b) – 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, del/degli offerente/i; 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 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 impegno a presentare, nei termini richiesti dall'Amministrazione Comunale con apposita comunicazione, la conferma della nuova offerta (di miglioramento) nella forma della '*proposta irrevocabile*' di cui all'Art. 1329 C.C., come da allegato "F" al presente bando d'asta, con l'espreso obbligo di mantenere tale offerta vincolante, valida ed irrevocabile per un massimo di trenta (30) mesi a partire dalla data di sottoscrizione della predetta proposta e con l'espresa accettazione della condizione di versare, in unica soluzione od in forma dilazionata, prima della stipula del contratto traslativo della proprietà, il complessivo prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi tra la data dell'aggiudicazione definitiva e la data di stipula del predetto contratto.

d) ulteriore esplicita dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, per il versamento del saldo dovuto l'offerente si avvarrà della modalità di pagamento in unica soluzione o nella forma dilazionata prevista per il presente lotto del bando d'asta pubblica.

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 bando di gara del presente lotto.

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

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

In presenza di offerte che prevedano forme dilazionate di pagamento secondo le modalità di cui all'art. 17 del presente bando, al fine di determinare l'offerta più conveniente per il Comune, si procederà alla determinazione del valore attuale dei singoli flussi di cassa. I valori attuali dei singoli flussi di cassa attesi saranno quelli che risultano dall'applicazione

della presente formula: $FC_T * 1/(1+r)^t$, dove “ FC_T ” rappresenta i singoli flussi finanziari generati al tempo “ t ” da attualizzare, “ r ” rappresenta il tasso di attualizzazione e “ t ” i periodi di attualizzazione.

Ai fini della determinazione del valore attuale del flusso di cassa attesi, il tasso di attualizzazione utilizzato corrisponderà al tasso di interesse lordo applicato sulle somme degli Enti locali depositate sul conto fruttifero della Banca d'Italia e stabilito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Le somme da attualizzare saranno considerate al netto degli interessi legali da applicarsi ai fini del versamento del prezzo di aggiudicazione in caso di rateizzazione.

Per periodi di attualizzazione infrannuali sarà applicato il tasso di attualizzazione finanziariamente equivalente.

I singoli flussi finanziari ottenuti dall'applicazione del fattore di sconto saranno arrotondati alla seconda cifra decimale.

L'offerta più conveniente per il Comune sarà quella che presenterà l'importo più alto ottenuto dalla sommatoria dei singoli flussi di cassa attualizzati

Qualora l'importo che si ottiene dalla sommatoria dei singoli flussi di cassa attualizzati sia inferiore rispetto al prezzo a base di asta, quest'Amministrazione non potrà procedere all'aggiudicazione dell'offerta, dovendo essere questo importo maggiore o uguale al prezzo a base d'asta.

Non sono comunque ammesse offerte inferiori al prezzo a base di asta, dovendo queste essere superiori o uguali.

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.

Ove risulti aggiudicatario un soggetto che ha presentato offerta per persone da nominare, il medesimo dovrà dichiarare, entro 10 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.

Art. 16. – Obblighi e impegni dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà presentare entro i termini stabiliti nella Determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, comunque non superiore a quindici (15) giorni, la conferma dell'offerta formulata in sede di gara nella forma della '*proposta irrevocabile*' di cui all'art. 1329 C.C., come da allegato 'F' al presente bando d'asta, con l'espresso obbligo di mantenere tale offerta vincolante, valida ed irrevocabile per un massimo di trenta (30) mesi a partire dalla data di sottoscrizione della predetta proposta e con l'espressa accettazione della condizione di versare, in unica soluzione oppure in forma dilazionata, prima della stipula dell'atto traslativo della proprietà, il complessivo prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, verificatesi tra la data dell'aggiudicazione definitiva, come sopra indicato, e la data di stipula dell'atto traslativo della proprietà.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di non accettare, per motivate ragioni di interesse pubblico, la '*proposta irrevocabile*' formulata dall'aggiudicatario; in tale eventualità l'aggiudicatario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni, nè avanzare alcuna azione di rivalsa per eventuali spese già sostenute o che si sia obbligato a sostenere. Tale impegno dovrà essere espressamente previsto, senza riserve, da parte dell'aggiudicatario nella '*proposta irrevocabile*'.

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a fornire all'Amministrazione Comunale, a propria cura e spesa e nei tempi strettamente necessari per il loro approntamento, gli elaborati tecnici e quant'altro necessario per la formazione e per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto Unitario convenzionato.

Art. 17 - Versamento del prezzo di cessione

In caso di espressa accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della '*proposta irrevocabile*' di cui all'articolo 16 del presente lotto, il versamento del complessivo prezzo di cessione, pari al prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi tra la data dell'aggiudicazione definitiva e la data di stipula del contratto traslativo della proprietà, 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 non inferiore al 25% (venticinque per cento) del complessivo prezzo di cessione, come sopra indicato, prima della stipula del contratto;
 - versamento della rimanente quota residua del complessivo prezzo di cessione entro trentasei mesi (36) dalla stipula del contratto secondo un numero di rate offerte in sede di gara.

Sulla somma dilazionata saranno applicati gli interessi, non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data della stipula del contratto fino alla data dell'effettivo pagamento di ciascuna rata dilazionata. Le singole rate comprensive degli interessi dovranno essere obbligatoriamente garantite 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 ricevimento 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 obbligato, in deroga a detto articolo, anche nel caso in cui il Comune di Scandicci non abbia proposto istanza contro il soggetto inadempiente 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.

Art. 18 - Contratto.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 11-ter del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145/2010, 87/2012, 139/2015 e 15/2017, per la stipula del contratto di cessione dell'immobile di cui al presente lotto saranno osservate le seguenti prescrizioni e regole:

A seguito dell'espressa accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della '*proposta irrevocabile*' di cui all'articolo 16 del presente lotto e dopo l'avvenuto versamento del complessivo prezzo di cessione di cui all'articolo 17 del presente lotto, sulla base delle modalità previste nel medesimo articolo, sarà possibile stipulare il contratto di

compravendita.

Il mancato versamento del prezzo di cessione dovuto, in unica soluzione o in forma dilazionata e/o l'eventuale rifiuto da parte dell'aggiudicatario di procedere alla stipula del contratto traslativo della proprietà comporteranno, sempreché l'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della proposta irrevocabile di cui all'articolo 16 del presente lotto sia intervenuta durante il periodo di validità della stessa e cioè entro 30 mesi dalla sua sottoscrizione, il ricorso alle procedure esecutive di cui all'Art. 2932 C.C., fatto salvo il risarcimento dei danni a favore dell'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, 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 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, fatta eccezione per il contratto di comodato attualmente in vigore tra il Comune di Scandicci e la Croce Rossa Italiana - Comitato di Scandicci, relativo ad una porzione dell'immobile di cui la presente lotto, che verrà rescisso dall'Amministrazione Comunale prima della stipula del contratto traslativo della proprietà.

LOTTO N. 2

Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio)

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

(Area di riqualificazione RQ 12a)

Prezzo a base d'asta: Euro 435.000,00 (quattrocentotrentacinquemila/00)

Deposito cauzionale: Euro 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00)

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

Art. 1 - 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.

Art. 2 - 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 utilizzati come scuola elementare della frazione, con annessa abitazione del custode, e come ambulatorio medico. Entrambi gli edifici sono realizzati con struttura portante in muratura e pietrame, parzialmente in pietra a faccia vista, elevati su un piano fuori terra. L'ex scuola, con annessa abitazione del custode, ha una superficie utile lorda complessiva di circa mq. 350, oltre a loggia tergaie di mq. 40 circa e porticato di ingresso di circa mq. 16, mentre l'ambulatorio ha una superficie utile lorda complessiva di circa mq. 68 oltre a porticato di ingresso di circa mq. 7,90. La totale superficie fondiaria del complesso immobiliare e della relativa area di pertinenza è catastalmente pari a circa mq. 1.620. L'area è delimitata da recinzione in parte a maglia sciolta, parzialmente crollata nella parte tergaie, ed in parte (principalmente sul fronte strada) con recinzione in profilati metallici su muretto. Le acque reflue sono smaltite mediante dispersione nel terreno. L'ex scuola, con annessa abitazione del custode, è stata utilizzata per tale finalità fino al 1981/1982. 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. Attualmente viene utilizzata come magazzino di deposito. L'altro edificio (ex ambulatorio medico) é attualmente inutilizzato.

Art. 3 - Riferimenti catastali

Il bene di cui trattasi è attualmente 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 del custode sono attualmente 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, sup. catastale mq. 306 e Rendita di Euro 927,14 ed in categoria A/3 di classe 4 con consistenza catastale di 3,5 vani, sup. catastale mq. 51 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, mentre l'adiacente ex ambulatorio risulta attualmente identificato nel medesimo foglio di mappa 53 dalla particella 119 e censito in categoria C/1 di classe 1, consistenza mq 54, sup. catastale mq. 69 e Rendita Euro 755,78.

Art. 4 - 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 ex ambulatorio é stato realizzato in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 28 aprile 1954.

L'acquisto dell'area sulla quale sono stati realizzati i due immobili è stato successivamente perfezionato 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.

Art. 5 - 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 l'immobile di cui al presente lotto sono recepite nella scheda relativa all'“*Area di Riqualificazione RQ 12a – ex Scuola Elementare S. Michele a Torri - riconversione funzionale*”, ricompresa nell'Allegato B alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, a cui 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 ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), 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 (bar, ristoranti e simili);
- 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.

In caso di destinazione residenziale l’intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n° 6 unità immobiliari.

L’incremento volumetrico una tantum previsto dalla scheda urbanistica RQ 12a può essere realizzato in forma di addizioni volumetriche, unitamente ad opere di ristrutturazione edilizia del complesso edilizio, come sopra specificato, ovvero può essere compreso nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia.

Ove l’incremento volumetrico una tantum sia proposto in forma di addizioni volumetriche esso è consentito solo ove pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell’/gli edificio/i preesistente/i.

Il Progetto Unitario deve essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste (con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi) al fine di garantire la massima coerenza del complesso edilizio recuperato o ricostruito e della sua area di pertinenza con il contesto collinare di riferimento.

Sono comunque fatte salve le competenze della Provincia per gli interventi da eseguirsi nella parte dell’area di riqualificazione ricadente all’interno della fascia di rispetto stradale.

La trasformazione della ex scuola elementare e dell’ambulatorio medico in edifici adibiti ad usi di carattere privato comporta necessariamente - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.

La convenzione (o atto unilaterale d’obbligo) eventualmente correlata al Progetto Unitario garantisce il mantenimento della destinazione d’uso del complesso, se diversa dalla residenza, nonché la corretta e completa realizzazione dell’intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico indicate dall’Amm./ne Comunale, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall’art. 13 delle N.T.A. del Reg. Urb. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione - dovute in caso di insediamento di uno o più esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (trattoria, ristorante, bar) - sono determinate secondo quanto stabilito dall’art. 14 delle medesime N.T.A. del Reg. Urb.

All’interno del perimetro dell’area di riqualificazione è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato. Gli interventi devono comunque garantire un corretto

inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.

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 Riqualificazione dell'immobile di cui al presente lotto sono previsti la ricollocazione dell'ambulatorio medico in altra localizzazione e la riqualificazione della piazzetta della frazione.

Pericolosità idrogeologica: AR (art. 46 N.T.A. del Reg. Urb.)

Pericolosità idraulica: I.1 - bassa (Art. 52 N.T.A. del Reg. Urb.).

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media G2 (Art. 50 N.T.A. del Reg. Urb.).

Fino ad avvenuta alienazione dell'immobile da parte dell'Amministrazione Comunale il complesso edilizio è annoverato tra gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine identificati con la sigla 'IP' (art. 104, punto 2).

Una volta definito il procedimento di alienazione, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:

- area di sedime degli edifici e relativa area di pertinenza edilizia: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 162);
- edifici esistenti: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 113, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non determinino l'incremento del numero di unità immobiliari.

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:

- area di sedime degli edifici e relativa area di pertinenza edilizia: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 160);
- nuovo/i edificio/i (o edifici recuperati ed ampliati a seguito degli interventi di riqualificazione): Classe 7. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite

ai volumi secondari (VS).

Per la completa indicazione della situazione urbanistica si rimanda comunque alle specifiche espressamente riportate negli atti di pianificazione sopra indicati ed agli atti successivamente adottati in riferimento ai predetti atti di pianificazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta, specificando che in caso di discordanze tra quanto previsto nel bando d'asta e quanto previsto negli atti di pianificazione ed integrativi agli stessi, sopra indicati, le norme contenute in questi ultimi avranno prevalenza su quanto previsto nel bando d'asta.

Art. 6 - Verifica urbanistica-edilizia

Non avendo potuto reperire gli atti progettuali a suo tempo redatti ed approvati con le deliberazioni indicate al precedente art. 4 del presente lotto, per la verifica di conformità si è ritenuto di dover 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 quanto indicato in tali planimetrie sono state complessivamente rilevate, salvo se altro, le seguenti difformità e/o probabili inesattezze grafiche che sono da considerarsi realizzate in assenza dal titolo di legittimazione, in epoca successiva a quella dell'iniziale edificazione, non avendo rintracciato i relativi atti edilizi di assenso:

a) - edificio ex scuola: esecuzione di 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;

b) - edificio ex ambulatorio: assenza di un vano finestra sul fronte principale e diversa consistenza della loggia antistante l'ingresso (probabilmente ascrivibili entrambe più ad inesattezze grafiche che a veri e propri interventi successivi alla costruzione).

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 dell'atto di trasferimento dell'immobile oppure rimuoverle, a sua cura e spese, entro il medesimo periodo.

Art. 7 - Certificato di agibilità

Agli atti d'ufficio non è stata reperita alcuna certificazione attestante l'agibilità degli immobili

di cui al presente lotto e pertanto lo stesso viene alienato privo di tale certificazione.

Art. 8 - 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 lotto come 'ex scuola' - identificato al foglio 53 particella 118 subb. 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.

L'altro edificio del presente lotto – identificato al foglio 53 particella 119 – non necessita della verifica dell'interesse culturale del bene in quanto immobile eseguito 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.

Art. 9 - 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. 10 - 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, 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/m² 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/m² 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, i predetti attestati di prestazione energetica sono a disposizione di tutti gli interessati presso il 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).

Art. 11 - 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. 12 - Offerte

L'asta relativa alla vendita dell'immobile di cui al presente lotto 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 lotto, fatta salva la procedura delle "offerte di miglioramento" di cui 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 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145/2010, 87/2012, 139/2015 e 15/2017, richiamata al successivo Art. 15 (Offerte di Miglioramento) del presente lotto.

L'offerta economica redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, dovrà essere presentata compilando l'apposito modulo allegato sotto lettera "C" al presente bando, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 16,00, e dovrà essere chiusa, unitamente alla copia di un documento di identità valido del/degli offerente/i, in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno della busta dovrà essere scritto: "**Contiene offerta economica per il Lotto 2 -**

Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio) ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci (Area di riqualificazione RQ 12a)”.

I concorrenti dovranno costituire deposito spese per un importo complessivo pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/00), da corrispondere a favore del Comune di Scandicci con le seguenti modalità:

- versamento diretto presso il Servizio di Tesoreria Comunale - Banca CR Firenze, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci – in contanti o in assegni circolari;

I concorrenti dovranno prestare deposito cauzionale a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo a base d’asta e pari a € 43.500,00 (euro quarantatremilacinquecento/00). Il deposito cauzionale dovrà essere corrisposto a favore del Comune di Scandicci con le seguenti modalità:

- versamento diretto presso il Servizio di Tesoreria Comunale - 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;
- mediante 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 fissata per l’asta 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.

La prestazione di cauzione d’importo inferiore a quello richiesto è causa di esclusione dalla gara. Il deposito cauzionale sarà introitato dal Comune di Scandicci in caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell’aggiudicatario.

Nell’offerta economica 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 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.

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

Se l'offerta economica viene fatta per conto di altra persona fisica, la documentazione a completamento dell'offerta dovrà anche comprendere, in originale o copia autenticata, i documenti di cui al successivo punto d) del presente articolo.

Per le persone giuridiche l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente titolo giuridico; in tale eventualità la documentazione a completamento dell'offerta dovrà comprendere anche i documenti di cui al successivo punto e) del presente articolo.

La busta chiusa e sigillata contenente esclusivamente l'offerta economica e la copia del/i documento/i d'identità del/degli offerente/i, dovrà essere a sua volta racchiusa in un plico più grande contenente la seguente documentazione a completamento dell'offerta:

c) autocertificazione sottoscritta dall'offerente ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo allegato sotto lettera "D" al presente bando, contenente le seguenti dichiarazioni:

- 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;
- di non avere riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di essere abilitato ad impegnarsi ed a quietanzare per conto della società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta (solo per le persone giuridiche);
- che non sussistono a carico della società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta, ovvero a carico dei suoi soci (se trattasi di società di persone), condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione (solo per le persone giuridiche);
- che la società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni (solo per le persone giuridiche);

- che non sussistono altre condizioni ostative che impediscono all'offerente ovvero alla società/ditta/ente per la quale presenta l'offerta 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;
- di accettare l'acquisto a corpo dell'immobile (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 C.C.) 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, compresi quelli specifici del singolo lotto, per se, suoi successori anche parziali ed aventi causa a qualsiasi titolo;
- che la propria offerta è 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;
- di avere preso conoscenza e 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 del complessivo prezzo di aggiudicazione, 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 la pubblicazione del bando d'asta pubblica, nonché di tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di vendita, così come previsto e specificato nel medesimo bando d'asta pubblica;
- che l'offerente o altro soggetto da lui appositamente delegato si è recato sul luogo ed ha visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta;
- il luogo ove l'offerente intende eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- 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.

Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona fisica, deve essere allegata, in originale o copia autenticata, la documentazione di cui al successivo punto d) del presente articolo. Per le persone giuridiche la dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica della documentazione di cui al successivo punto e) del presente articolo.

d) Se l'offerente agisce per conto di altra persona fisica, dovrà essere allegata, in originale o copia autentica, l'apposita procura notarile redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente;

e) Se l'offerta è presentata da soggetti diversi dalle persone fisiche dovrà essere allegato un certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei (6) mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta; nel caso di società/ditta/ente non soggetta ad iscrizione nel Registro delle imprese, dovrà essere allegata copia, non autentica, dell'atto, redatto in lingua italiana o accompagnato da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente, da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta. Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 la documentazione richiesta al presente punto può essere sostituita da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati i dati presenti negli stessi documenti. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere i debiti documenti all'aggiudicatario.

f) Ricevuta del Tesoriere Comunale comprovante l'avvenuta costituzione del 'deposito per spese' per l'importo specificatamente richiesto per la partecipazione all'asta del presente lotto, da effettuarsi secondo le modalità sopra indicate;

g) Ricevuta del Tesoriere Comunale, 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, comprovanti l'avvenuta costituzione del 'deposito cauzionale' per l'importo specificatamente richiesto per la partecipazione all'asta del presente lotto;

Il plico più grande, che racchiude la busta contenente l'offerta economica con la copia del documento di identità dell'offerente, chiusa e sigillata come precedentemente indicato, nonché gli altri documenti richiesti per la partecipazione all'asta del presente lotto, come sopra indicato, 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 il**

Lotto 2 - Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio) ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci ('Area di riqualificazione RQ 12a) – NON APRIRE”.

Art. 13 - 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 n. 1 - 50018 Scandicci (FI), deve essere presentato, con le modalità di cui all'ultimo capoverso dell'art. 12 del presente lotto, al protocollo generale del Comune di Scandicci, a mano o a mezzo di raccomandata postale, entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta pubblica, ossia entro il 17 ottobre 2017.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

A prescindere dalla modalità di presentazione si specifica che il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e cioè a pena di non ammissione all'asta. 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 arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio protocollo all'atto del suo ricevimento.

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

Art. 14 – Modalità di valutazione delle offerte e Aggiudicazione

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

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

Non sono ammesse offerte a ribasso.

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

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 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 Art. 15 (Offerte di Miglioramento) del presente lotto.

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

Art. 15 - Offerte di Miglioramento.

Qualora si verifichi la situazione di cui al penultimo capoverso dell' Art. 14 del presente lotto, 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" 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.:

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 il Lotto 2 - Complesso immobiliare (ex scuola ed ambulatorio) ubicato in località San Michele a Torri del Comune di Scandicci (Area di riqualificazione RQ 12a) – 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 s'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 bando di gara del presente lotto.

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

L'offerta più conveniente per il Comune è quella che presenta 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 oppure non acconsentano ad esperire la licitazione, 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 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.

Art. 16 - Versamento del prezzo di aggiudicazione

Il versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato in unica soluzione prima della stipula del contratto; é esclusa ogni forma di rateizzazione dello stesso.

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.

Art. 17 - 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 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145/2010, 87/2012, 139/2015 e 15/2017, 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 il prezzo di aggiudicazione ed il sopradetto deposito cauzionale, dovrà essere corrisposto entro il termine indicato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale.

Il mancato versamento dell'importo a saldo dovuto nei tempi indicati nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale comporterà, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione medesima, l'incameramento, a titolo di penale, 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 diritto all'acquisto da parte del medesimo verrà considerato decaduto ed il deposito cauzionale presentato 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, 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 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 GENERALI COMUNI A TUTTI I LOTTI DEL PRESENTE BANDO

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 avviso d'asta, 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, 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.

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 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145/2010, 87/2012, 139/2015 e 15/2017, 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) direttamente, tramite e-mail all'indirizzo uffpatrimonio@comune.scandicci.fi.it o telefonicamente ai n. 0557591417/0557591467/0557591392.

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/regolamenti/regolamento_alienazioni_immobiliari.pdf

Scandicci, lì

La Dirigente del Settore Risorse
dott.ssa Letizia Baldi