COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
Città Metropolitana di Firenze

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 10.2.2026 ad oggetto "Piano alienazioni e valorizzazioni patrimonio comunale triennio 2026/2027/2028", modificata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 19/06/2026 e della determinazione dello Staff Segreteria e Organi di governo n. 835 del 03/11/2026,

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Borgo San Lorenzo intende procedere all'alienazione del bene immobile come sotto specificato, secondo le procedure indicate nell'avviso riportato di seguito.

AVVISO PER ALIENAZIONE DI EX SCUOLA PRIMARIA IN FRAZIONE FALTONA

Art. 1 – Oggetto

1. Questa Amministrazione comunale intende alienare, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, l'immobile, già sede della scuola primaria, nella Frazione di Faltona, da tempo in disuso ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo come segue:
foglio di mappa 100, particella 247, categoria B/5, classe 1, consistenza 1.150 m³, superficie catastale 324 m², rendita Euro 1.425,43.
Le caratteristiche dell'immobile sono indicate nel dettaglio nella nota tecnica del 04.05.2022 redatta dal tecnico incaricato.
2. L'immobile oggetto di alienazione si trova in località Faltona, una frazione del Comune di Borgo San Lorenzo, un tempo destinato a scuola (ex scuola primaria); si tratta di un edificio isolato ad un unico piano fuori terra oltre resede circostante su quattro lati, posto a ridosso della strada principale dalla quale ha accesso solo pedonale. L'accesso carrabile, da realizzare, può essere consentito da viabilità secondaria privata, di proprietà dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero.
L'edificio, da ristrutturare interamente, è ad un piano fuori terra in muratura portante, in stato di degrado nonché inserito nella vegetazione spontanea dell'area.
Non è presente impianto termico, mentre l'impianto idraulico non è collegato al generatore di acqua calda sanitaria (non considerato come impianto nell'APE). Dall'attestazione di prestazione energetica del 10/05/2022 l'immobile risulta in classe energetica G.
3. In riferimento alla Legge 28.02.1985 n.47 si precisa che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale del 22/12/1956 n. 69.
Sempre secondo la suddetta nota tecnica, lo stato attuale del fabbricato risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale Territorio Firenze), fatte salve eventuali lievi divergenze che non hanno consistenza sul classamento e sulla rendita catastale. La planimetria catastale aggiornata è allegata al presente avviso (**All. 4**).
4 Si precisa che con il Piano Operativo Comunale (POC) vigente (avviso pubblicato nel BURT n.48 parte II del 26.11.2025) l'immobile risulta inserito nella scheda n.A_1045 "Edilizia Sparsa in Territorio Rurale". Come previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano Operativo - elaborato DIS 04, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale con la possibilità di attuare una addizione volumetrica nei limiti del 20% rispetto alla consistenza volumetrica esistente.
Nell'area è presente il vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 c.1 Lett. m) (D.M. 28.11.2007) e inoltre l'immobile è interessato – in parte – dalle disposizioni di tutela del vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett. c) per la presenza del fiume Faltona.

Art. 2 – Condizioni generali di vendita

1. Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
2. Il prezzo a base d'asta è stabilito in **Euro 120.000,00** (centoventimilaeuro/00), stima risultante nel Piano delle Alienazioni approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 19/06/2026.

3. La vendita del suddetto, non essendo effettuata nell'esercizio di impresa, non è soggetta ad Iva.
4. La partecipazione alla procedura implica la piena conoscenza delle condizioni poste nel presente avviso.
5. Per tutto quanto non previsto si rinvia alla normativa vigente in materia.

Art. 3 – Soggetti ammessi a presentare offerta e requisiti di partecipazione

1. Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti, persone fisiche o società, in possesso della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
2. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovano negli stati e condizioni previste all'art. 27 del Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio. Nel caso di società, come previsto dall'art. 23 del predetto Regolamento, non sono ammesse alla procedura se sottoposte a liquidazione giudiziale o se sono incorse in procedure concorsuali.
3. Non possono partecipare alla presente procedura di alienazione, né direttamente né per interposta persona, in virtù del disposto dell'art. 1471 del Codice Civile:
- gli amministratori del Comune ed i componenti degli organi di controllo;
- i dipendenti coinvolti nella procedura di alienazione e nella stima dei beni o che abbiano potere decisorio in merito.
4. Sono altresì esclusi dalla partecipazione alla presente procedura:
- i destinatari di provvedimenti di applicazione definitiva di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I , capo II del Dlgs 159/2011 (Codice delle leggi Antimafia e delle misure di prevenzione) e coloro nei cui confronti è stata adottata l'informazione antimafia interdittiva;
- coloro che hanno concluso contratti di lavoro o hanno conferito incarichi di attività professionale, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, a dipendenti cessati del Comune di Borgo San Lorenzo che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'Ente, ai sensi di quanto previsto all'art.53 comma 16 ter del Dlgs n. 165/2001.
Le società devono risultare iscritte al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura.

Art. 4 – Criterio di aggiudicazione

1. La vendita avverrà con il metodo dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 22 del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio.
2. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che risulti aver presentato il prezzo più alto.
3. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.

Art. 5 – Visione dell'immobile

1. Il bene oggetto della presente procedura di alienazione può essere visionato previo appuntamento al numero di telefono 05584966/277 – 338 4706931.

Art. 6 – Documenti da presentare

1. Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Borgo San Lorenzo la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica, entrambe formulate compilando i moduli allegati al presente bando.
2. **LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** al presente avviso di vendita, in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28.10.2000, deve essere resa in forma di dichiarazione sostitutiva e sottoscritta dall'offerente utilizzando i moduli allegati distinti come segue:
- per le persone fisiche (**All.1**);
- per le società (**All.2**);
3. A pena di esclusione, ai sensi dell'art. 38 del citato DPR 445/2000, alla domanda dovrà essere allegata copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità dell'offerente in corso di validità.
4. A pena di esclusione, insieme alla domanda di partecipazione l'offerente dovrà produrre:
- **attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal competente ufficio del Servizio Tecnico comunale;**
- **idonea cauzione a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte in caso di aggiudicazione, di importo pari al 10% dell'importo a base d'asta e pertanto pari ad Euro 12.000 (dodicimilaeuro/00).**
5. Sempre a pena di esclusione, la cauzione dovrà essere prestata secondo una delle seguenti modalità:
- a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Borgo San Lorenzo;

- a mezzo di versamento diretto della somma alla Tesoreria Comunale;
- a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa per il medesimo importo, valida per almeno 180 giorni.
Le cauzioni verranno restituite o svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva. Il deposito cauzionale è infruttifero e pertanto non sono dovuti interessi da parte del Comune.
6. La domanda di partecipazione, l'attestazione di avvenuto sopralluogo e la documentazione relativa alla cauzione (fideiussione/assegno circolare/ricevuta del versamento in contanti alla Tesoreria) dovranno essere contenute all'interno di una unica busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**".
7. L'**OFFERTA ECONOMICA** (in bollo), secondo il modello allegato (**All.3**), dovrà indicare:
- il prezzo offerto, in cifre e lettere. In caso di discordanza tra il prezzo offerto in cifre e quello in lettere prevarrà quello più conveniente per l'Amministrazione.
8. A pena di esclusione l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, con firma autografa, leggibile e per esteso.
L'offerta economica dovrà essere contenuta all'interno di una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**".
La busta relativa alla documentazione amministrativa e la busta relativa all'offerta economica dovranno essere inserite entrambe all'interno di un unico plico da presentare con le modalità indicate al successivo art. 7.

Art. 7 – Modalità e termini per la presentazione delle domande – seduta pubblica
1. Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Borgo San Lorenzo, pena l'esclusione, entro e non oltre le ore **12.30** del **giorno 18 gennaio 2027** un unico plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica. Il plico dovrà essere indirizzato al Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo, Piazza Dante n. 2, 50032 Borgo San Lorenzo (FI) e recare all'esterno, oltre al nome del mittente, la dicitura "**OFFERTA PER ACQUISTO EX SCUOLA PRIMARIA IN FRAZIONE FALTONA – NON APRIRE**". L'offerta dovrà essere presentata all'Ufficio Protocollo dell'Ente, anche tramite il Servizio Postale. In quest'ultimo caso fa fede la data di arrivo al protocollo.
Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio e carico dei mittenti.
2. Trattandosi di procedura con aggiudicazione al prezzo più alto, il giorno 19/01/2027 **alle ore 10,00** presso l'Ufficio Segreteria, il Dirigente della U.O Staff Segreteria e Organi di Governo provvederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi utilmente pervenuti ed alla lettura delle offerte.

Art. 8 – Aggiudicazione definitiva
1. L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà effettuato l'offerta recante il prezzo più alto rispetto al prezzo posto a base d'asta.
Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta.
2. In caso di parità di offerta da due o più concorrenti, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione un'offerta migliorativa in busta chiusa. Il Comune provvederà, previa notizia agli interessati, all'apertura delle offerte segrete in aumento e all'aggiudicazione provvisoria all'offerente che avrà presentato il prezzo più alto rispetto alle offerte precedenti. In caso di ulteriore parità di due o più offerte si procederà con estrazione a sorte.
3. Dell'esito della gara, verrà redatto verbale di aggiudicazione che sarà vincolante ed obbligatorio a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario; lo stesso non tiene luogo né ha valore di contratto.
4. L'esito della procedura verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Borgo San Lorenzo.
5. L'aggiudicazione deve ritenersi provvisoria: essa dispiegherà efficacia definitiva soltanto dopo che l'Amministrazione avrà effettuato con esito positivo verifiche e controlli, in ordine al possesso dei requisiti previsti.

Art. 9 – Adempimenti successivi allo svolgimento dell'asta e stipula del contratto
1. La presentazione dell'offerta vincola comunque, da subito, il concorrente, ritenendo la stessa valida ed irrevocabile per il periodo di giorni 180 (centottanta) successivi a quello dello svolgimento dell'asta.
Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale.

2. Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiari di non voler procedere all'acquisto, ovvero non si presenti alla stipula del contratto, l'Amministrazione a titolo di penale incamererà la cauzione. La stessa Amministrazione si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria per procedere all'aggiudicazione ad altro offerente.
3. Il deposito cauzionale costituito dall'aggiudicatario a mezzo di versamento presso la Tesoreria o a mezzo di assegno circolare verrà introitato dall'Amministrazione comunale a titolo di acconto sul prezzo. Nel caso di costituzione della cauzione mediante fidejussione bancaria o assicurativa, la stessa non potrà essere considerata come acconto sul prezzo e sarà svincolata successivamente alla stipula del contratto di vendita ed alla verifica del corretto adempimento degli obblighi dell'acquirente.
4. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato, tramite notaio individuato dalla parte acquirente, una volta intervenuta l'adozione del provvedimento di approvazione delle operazioni di gara, divenuto efficace a seguito dei controlli esperiti. Si indica il termine massimo di giorni 120 (centoventi), decorrenti dalla data di efficacia dell'aggiudicazione (che verrà comunicata all'acquirente da parte del responsabile del procedimento), entro i quali si dovrà procedere alla compravendita. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto; non sono consentite dilazioni di pagamento. L'Amministrazione comunale interverrà all'atto nella persona del Responsabile del Servizio Tecnico.
5. **Tutte le spese relative alla documentazione tecnica, d'asta, di pubblicità del presente avviso, nonché le spese notarili, bolli, imposte e tasse e qualunque altro onere inerente il trasferimento della proprietà sono a carico dell'acquirente.**
6. Le spese della documentazione tecnica e di pubblicità vengono quantificate nell'importo di **Euro 1.679,00.**
7. Si precisa che il contratto di vendita è soggetto alle imposte previste dalla legislazione fiscale vigente e che il Comune, nella presente procedura, non riveste la qualifica di soggetto Iva.

Art. 10 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali
1. L'Amministrazione comunale garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679 e del D. Lgs. n. 196/2003.
2. A tal fine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679, si rende noto che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento oggetto della presente richiesta. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgo San Lorenzo. I dati di contatto del titolare del trattamento e del responsabile della protezione dati sono pubblicati nel sito internet istituzionale dell'Ente al seguente link: https://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/it/privacy
Potranno venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti del Comune di Borgo San Lorenzo, i quali agiscono in qualità di responsabili o addetti al trattamento. L'interessato al trattamento dei dati potrà esercitare i diritti previsti all'art. 12 e seguenti del Regolamento UE n. 2016/679, nonché il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 77.
3. Secondo quanto previsto nel modello di domanda di partecipazione al procedimento di cui al presente avviso, l'offerente è tenuto a prestare il consenso al trattamento dei dati personali nell'ambito della presente procedura. **La mancata prestazione del consenso al trattamento dei dati è causa di esclusione**.

Art. 11 – Rinvii
Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si applicano le disposizioni del vigente "*Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale*", approvato con deliberazione consiliare n. 18 del 28.2.2009, e le restanti disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 12 – Ulteriori informazioni
1. Il presente avviso, con i relativi allegati, è consultabile e scaricabile dal sito internet del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) e visionabile all'albo dell'Ente.
2. **L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare e/o annullare la presente procedura in tutto o in parte, in qualsiasi fase o di non procedere all'aggiudicazione, senza che l'offerente abbia a pretendere compensi o indennizzi di sorta alcuno**.
3. Ulteriori informazioni relative al presente avviso potranno essere richieste al n. 05584966207-203 oppure all'indirizzo e-mail *legale@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it.*
4. Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e smi, è la Dott.ssa Lucia Gherardelli tel.

055 849661207 – 203 email di cui sopra.

Borgo San Lorenzo, lì 12/11/2026

Il Responsabile
Staff Segreteria Generale
dott. Emanuele Cosmi