



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Città Metropolitana di Firenze

In esecuzione della Deliberazione consiliare n. 55 del 28/09/2023, ad oggetto “Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili di proprietà comunale per il triennio 2023/2024/2025. 2^a aggiornamento” ai sensi dell’art. 58 d.l. n. 112/2008 e dei regolamenti comunali approvati atti C.C. n. 18/2009 e 47/2016” e della determinazione del Servizio Staff Segreteria e Organi di governo n. 773 del 12.10.2023, si 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 NIDO IN FRAZIONE SAGGINALE

Art. 1 – Oggetto

1. Questa Amministrazione comunale intende alienare, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, l’immobile, già sede dell’asilo nido, in Via Sagginalese, da tempo in disuso ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo come segue:

foglio di mappa 94, particella 620, subalterno 2 categoria B/5, classe 4, consistenza 1721 m³, superficie catastale 514 m², rendita Euro 3.555,29.

2. L’immobile oggetto di alienazione si trova in località Sagginale, una frazione del Comune di Borgo San Lorenzo. Trattasi di edificio isolato, un tempo destinato a scuola (ex asilo nido). Si compone di vari ambienti, servizi igienici, locale deposito e centrale termica esterno, resede di circa 1000 mq circostante l’edificio principale sui quattro lati. Vi è anche un piccolo locale al piano seminterrato. L’edificio è posto a ridosso della strada principale dalla quale vi è accesso sia pedonale che carrabile. La planimetria catastale aggiornata è allegata al presente avviso (Allegato 4).

Dall’attestazione di prestazione energetica del 10/05/2022 l’immobile risulta in classe energetica G.

In base all’attestazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, prot. n. 14084 del 14.12.2017, l’immobile non presenta i requisiti di bene culturale di cui all’art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

L’immobile necessita di interventi di ristrutturazione per essere adibito a destinazione residenziale. Riguardo alla destinazione d’uso l’area è disciplinata dall’art. 68-Tessuti residenziali compatti - B2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n.30 del 14.07.2016 (<https://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/regolamento-urbanistico-approvato>).

3. In riferimento alla Legge 28.02.1985 n.47 si precisa che il fabbricato è stato edificato in forza del progetto approvato con Deliberazione n. 83 del Consiglio comunale del 12.09.1959.

In base alla nota tecnica del 04.05.2022 redatta dal tecnico incaricato, lo stato attuale del fabbricato risulta diverso rispetto a quanto in progetto, poiché nel tempo è stato oggetto di modifiche esterne, interne e di volumi, di distribuzioni interne, nella posizione delle aperture esterne e nelle altezze. Inoltre risultano realizzati successivamente il piccolo locale seminterrato e il volume deposito e centrale termica esterno.

Sempre in base alla nota tecnica, l’attuale stato di fatto dei beni, è 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.

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 292.000,00** (duecentonovantaduemilaeuro/00), stima aggiornata con il piano delle alienazioni anzidetto.
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 giuridiche, 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.

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 persone giuridiche 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 nei pomeriggi del martedì e giovedì (dalle ore 14.30 alle ore 17.00), previo appuntamento ai numeri di telefono 05584966224/226/277/241.

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:

- mod. 1 per le persone fisiche (All.1);
- mod. 2 per le persone giuridiche (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 29.200 (ventinovemila duecento/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 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 27.11.2023** un unico plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente l'istanza di partecipazione 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 NIDO IN FRAZIONE SAGGINALE – 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 28.11.2023 alle ore 11,00** presso l'Ufficio Segreteria, il Dirigente della Uo 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 (centoottanta) 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 dichiararsi 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 4200,00**.

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: <http://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/privacy-regolamento-ue-2016679-rgpd> e sono inoltre disponibili presso l'Ufficio Segreteria Generale del Comune di Borgo San Lorenzo. 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.

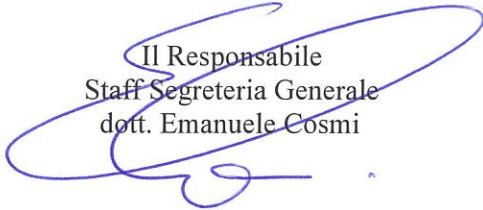
4. Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e smi, è la Dott.ssa Lucia Gherardelli tel. 055 849661207 – 203 email di cui sopra.



Allegati:

- All.1) modello 1 domanda di partecipazione da parte di persone fisiche;
- All.2) modello 2 domanda di partecipazione da parte di persone giuridiche;
- All.3) modello offerta economica;
- All.4) planimetria.

Borgo San Lorenzo, li 16.10.2023



Il Responsabile
Staff Segreteria Generale
dott. Emanuele Cosmi