



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Città Metropolitana di Firenze

In seguito alla prima gara risultata deserta ed in esecuzione della deliberazione consiliare n. 10 del 24.2.2020, ad oggetto “Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili di proprietà comunale per il triennio 2020/2021/2022 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, Affari generali e Organi di governo n. 196 del 10.3.2020, 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 SCUOLA PRIMARIA DI VIA DON MINZONI

Art. 1 – Oggetto

1. Questa Amministrazione comunale intende alienare, attraverso una procedura ad evidenza pubblica, l’area ove è posto l’edificio già sede della scuola primaria, in Via Don Minzoni, da tempo in disuso ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo come segue:

foglio di mappa 81, particelle 18 e 42, categoria B/5, classe 4, consistenza 5175 m³, superficie catastale 1214 m², rendita Euro 10.690,67.

2. L’immobile (che risulta edificato intorno al 1930 ed acquistato dal Comune di Borgo San Lorenzo con atto di compravendita a rogito del Segretario comunale in data 19.7.1966, repertorio n. 1547) è stato sede della scuola primaria ed è ora in disuso dal 2008 per inidoneità sismica. L’area oggetto di alienazione di complessivi mq 4.971,00 si compone di due edifici principali in aderenza, su due piani fuori terra di mc 7.200,00 circa, posti lungo Via Don Minzoni, e del terreno adiacente; il tutto confina a sud con Via Don Minzoni, ad ovest con Via Trento, a nord con la linea ferroviaria e ad est con vari fabbricati compresi tra Via Romanelli ed il lato est dell’area stessa oggetto di alienazione. In base all’attestazione tratta dal sito “*Benitutelati.it*” l’immobile non presenta i requisiti di bene culturale di cui all’art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

3. Il Regolamento urbanistico vigente, con riferimento all’area oggetto del presente avviso, prevede una prevalente destinazione residenziale (SULA mq. 1.400), un’altra destinazione commerciale (SULP mq. 300) e le ulteriori prescrizioni meglio individuate nel dettaglio nella scheda delle aree di trasformazione allegata al presente avviso per formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”.

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 921.600,00 (novecentoventunomilaseicento/00).**

3. Il prezzo è stabilito ai sensi dell’art. 25 comma 1, primo periodo, del Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare (approvato con deliberazione consiliare n. 18 del 28.2.2009), sulla base della stima effettuata dal tecnico incaricato Arch. Temperani Gabriele, che ha tenuto conto del valore dell’area fabbricabile, libera dall’edificio scolastico in disuso, in quanto dall’analisi sullo stato di manutenzione della scuola, nonché dallo sviluppo plani-volumetrico dell’edificio, la sua ristrutturazione con cambio di destinazione a residenziale risulta antieconomica. Il tecnico incaricato ha proceduto osservando il metodo di stima analitica, basato sul valore di trasformazione (ottenuto mediante differenza tra il valore medio dei fabbricati e la somma di tutti i costi da sostenere).

4. La vendita del suddetto, non essendo effettuata nell’esercizio di impresa, non è soggetta ad Iva.

5. La partecipazione alla procedura implica la piena conoscenza delle condizioni poste nel presente avviso.

6. 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.

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 05584966224/277/288/241.

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;
 - mod. 2 per le persone giuridiche;
 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 92.160,00 (novantaduemilacentosessanta/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) 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 23 luglio 2020** 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 SCUOLA PRIMARIA DI VIA DON MINZONI – 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. Il giorno **24 luglio 2020 alle ore 10,00** presso l'Ufficio Segreteria, si 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 150 (centocinquanta), 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 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 di pubblicità vengono stimate nell'importo di Euro 2.000,00.

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. 055 849661 oppure all'indirizzo e-mail legale@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it

4. Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i., è la Dott.ssa Lucia Gherardelli tel. 055 849661 – email di cui sopra

Borgo San Lorenzo, lì 28 maggio 2020

Il Responsabile
Staff Segreteria, Affari generali e Organi di governo
dott. Emanuele Cosmi