



Comune di Scandicci

ALLEGATO

Bando d'asta pubblica per la vendita di aree
ubicate nel capoluogo del Comune di Scandicci (FI)

IL DIRIGENTE

DEL SETTORE RISORSE E INNOVAZIONE

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 29 maggio 2012, con cui è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2012/2014 e della determinazione dirigenziale n. del, con cui è stato approvato lo schema del presente bando d'asta,

RENDE NOTO

Il giorno alle ore, nella sede di questa Amministrazione Comunale posta in Piazzale della Resistenza a Scandicci, ed alla presenza degli eventuali interessati, si procederà all'asta pubblica per la vendita all'asta, a lotti separati, dei seguenti beni immobili di proprietà comunale:

LOTTO N. 1

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

(porzione della zona d'intervento 1a del Programma Direttore del Nuovo Centro della Città)

Prezzo a base d'asta: Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00)

Deposito cauzionale: Euro 200.000,00 (duecentomila/00)

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

Descrizione dell'immobile: Trattasi di area urbana, parzialmente interessata da viabilità pubblica ed area a parcheggio, ricompresa nell' "Area di Trasformazione TR 04a* - Nuovo Centro della Città"- allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico approvato – e più precisamente nella "Zona di intervento 1a (Ambito A)", della complessiva superficie fondiaria di



Comune di Scandicci

circa mq. 1.840, o quanti risulteranno a seguito dell'approvazione del relativo tipo di frazionamento catastale, identificata con bordatura tratteggiata e sfondo grigio nella planimetria allegata sub 'C' al presente bando. Le previsioni urbanistiche dell'area in oggetto, già contenute nel previgente P.R.G.C., sono state recepite dal Progetto Guida del Nuovo Centro Civico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 12 novembre 2003 e s.m.i. (vedi Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 5 giugno 2007 e n. 65 del 9 luglio 2008) quale primo stralcio applicativo delle previsioni del 'Programma Direttore' approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85/2003.

Riferimenti catastali : L'area di cui al presente lotto è individuabile al Catasto Terreni del Comune di Scandicci da porzioni delle particelle catastali n. 2421 e 2267 del foglio di mappa n. 16, della complessiva superficie fondiaria di circa mq. 1.840 o quanti risulteranno a seguito dell'approvazione del relativo tipo di frazionamento catastale, entrambe correttamente intestate al Comune di Scandicci.

E' fatto obbligo al soggetto che risulterà aggiudicatario della gara, di fare eseguire a propria cura e spese, prima della stipula dell'atto di trasferimento del bene, il necessario tipo di frazionamento catastale atto ad individuare esattamente l'area oggetto di cessione.

Titolo di provenienza : L'area di cui trattasi è pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, unitamente a maggior consistenza, in forza dei seguenti atti:

- per quanto attiene alla particella n. 2421 con atto di accettazione di donazione di cui al repertorio 12994 fascicolo 1850 dell'8 novembre 1977, ai rogiti del notaio dott. Mario Piccinini, registrato ad Empoli il 16 novembre 1977 al n. 3567/162 e trascritto a Firenze il 16 novembre 1977 al reg. part. n. 14208.
- per quanto attiene alla particella n. 2267 con atto di cessione gratuita di aree di cui al repertorio 65324 raccolta 15119 del 21 maggio 1999, ai rogiti del notaio dott. Massimo Ersoch, trascritto a Firenze il 17 giugno 1999 al n. 12612.



Comune di Scandicci

Situazione urbanistica :

A) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 24 luglio 2003 è stato approvato il “Programma Direttore” per la realizzazione del Nuovo Centro della Città, elaborato dall’Arch. Richard Rogers, i cui contenuti costituivano indirizzi vincolanti per la definizione degli strumenti urbanistici. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 12 novembre 2003 è stato approvato il “Progetto Guida”, elaborato dall’Arch. Richard Rogers, riferito ad una porzione significativa della zona (denominata ambito “A”), costituente il primo stralcio attuativo delle previsioni del predetto Programma Direttore.

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 5 giugno 2007 e n. 65 del 9 luglio 2008, sono state successivamente variate le previsioni del Progetto Guida.

Nel Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30 marzo 2006 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19 febbraio 2007 le suddette previsioni di pianificazione sono state recepite nella scheda relativa all’ “Area di Trasformazione TR 04a* Nuovo Centro della Città” - Zona n. 1 del Programma Direttore, Allegato B alle Norme per l’Attuazione, alla quale integralmente ci si riporta.

Sulla base di tali previsioni urbanistiche, nell’area ricompresa nel presente lotto, che costituisce porzione della Zona d’intervento 1a - Ambito A, è consentito realizzare, mediante singolo progetto unitario convenzionato, un edificio con destinazione turistico-ricettiva avente le seguenti caratteristiche (previste nelle linee guida del ‘Progetto Guida’ approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 2003 come successivamente modificate ed integrate dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 2007 e n. 65 del 2008):

- Superficie Utile lorda complessiva (SUL) : mq. 5.079
- Funzioni : Hotel con ristorante
- Numero piani : 7
- Superficie coperta : mq. 800 circa



Comune di Scandicci

In sede di progettazione di dettaglio del complesso turistico-ricettivo sarà definita la disciplina giuridica finale delle aree interessate dall'intervento e, conseguentemente, individuate anche le aree di interesse pubblico che dovranno eventualmente essere retrocesse alla Amministrazione Comunale.

B) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 23 febbraio 2012 è stata adottata la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico (c.d. 'Secondo Regolamento Urbanistico'), a tutt'oggi non ancora approvata definitivamente e pertanto soggetta a modificazioni, in sede di approvazione definitiva, in accoglimento parziale o totale delle osservazioni presentate. Al riguardo si segnala che per l'immobile di cui trattasi la Giunta Comunale ha ritenuto opportuno formulare una specifica osservazione, depositata agli atti di ufficio.

Nella predetta revisione quinquennale – c.d. 'Secondo Regolamento Urbanistico' - l'immobile di cui trattasi é ricompreso nelle previsioni urbanistiche di cui all' "unità di intervento n. 2" (unità di intervento esclusa dalla proposta di Project-financing dichiarata di pubblico interesse con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 7.06.2007 – Permesso di costruire n. 11/2010 del 1.04.2010) dell' "Area di Trasformazione TR 04a* Nuovo centro della Città – Zona n. 1 del Programma Direttore", a cui ci si riporta integralmente.

Sulla base di tali previsioni urbanistiche, nell'area ricompresa nel presente lotto é consentita l'esecuzione di un intervento convenzionato, da elaborare nel rispetto di un Progetto Unitario (Progetto-guida) – o di singoli stralci funzionali in esso previsti - predisposto dall'Amministrazione Comunale nel rispetto dei contenuti del 'Programma Direttore' approvato (e suoi eventuali aggiornamenti), per la realizzazione di:

- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato: mq. 2.840
Sul;



Comune di Scandicci

- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq. 2.000 Sul.

Nel sottosuolo degli spazi destinati in superficie ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, etc.) il Progetto-Guida relativo all'unità di intervento n. 2 di cui trattasi può prevedere la collocazione di autorimesse pertinenziali private per la sosta stanziale e/o di relazione.

E' fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta.

In sede di progettazione di dettaglio del complesso edilizio sarà definita, con specifico atto convenzionale, la disciplina giuridica finale delle aree interessate dall'intervento e, conseguentemente, individuate anche le aree di interesse pubblico che dovranno eventualmente essere retrocesse alla Amministrazione Comunale.

* * * * *

Per la completa indicazione della situazione urbanistica si rimanda comunque alle specifiche espressamente riportate negli atti deliberativi e di pianificazione sopra indicati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta. In caso di eventuali discordanze tra quanto previsto nel predetto bando e quanto previsto negli atti di pianificazione sopra indicati, le norme contenute in questi ultimi avranno prevalenza su quanto previsto nel presente bando d'asta. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario debba obbligatoriamente far ricorso, per la progettazione di dettaglio, a procedure concorsuali, le stesse dovranno essere espletate nel rispetto della normativa di cui agli artt. 99 e seguenti del D.Lgs. n. 163/2006. I progetti presentati verranno valutati da apposita Commissione Giudicatrice nominata dalla Giunta Comunale; l'insediamento e l'attività della Commissione Giudicatrice avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario. La Commissione Giudicatrice terrà conto della coerenza dei progetti presentati con gli assetti insediativi delineati dalla strumentazione urbanistica comunale, con particolare riferimento all'area



Comune di Scandicci

di intervento ed alle configurazioni delle aree centrali della Città, con criteri che la stessa definirà.

Declassificazione e sdemanializzazione del tratto di viabilità e dell'adiacente area a parcheggio, esistenti all'interno dell'area da alienare, e disciplina transitoria delle stesse fino alla cantierizzazione delle opere da realizzare : Preso atto che il Progetto Guida del Nuovo

Centro Civico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 12 novembre 2003, non contempla il mantenimento del tratto di viabilità pubblica (Via Pantin) e di porzione dell'adiacente parcheggio, ricadente in area di proprietà comunale, esistenti all'interno del perimetro dell'area di cui al presente lotto, da alienare con il presente bando di gara, e che tali aree, essendo ricomprese nel demanio pubblico ai sensi di quanto previsto dagli artt. 818, 822 e 824 del Codice Civile, risultano inalienabili, in base all'art. 823 dello stesso Codice Civile, se non nei modi e nei casi stabiliti dalle leggi che li riguardano, si rende noto che:

- il tratto di viabilità pubblica é stato declassificato con atto dirigenziale del responsabile della Direzione Viabilità della Provincia di Firenze n. 393 del 2 febbraio 2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 7 Parte II del 18 febbraio 2009, nonché sdemanializzato con deliberazione della Giunta Comunale n. 187 del 30 ottobre 2008 con effetto a partire dalla definitiva conclusione positiva della relativa procedura di declassificazione, ossia dall'inizio del secondo mese successivo a quello della predetta pubblicazione dell'atto di declassificazione della viabilità pubblica sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
- l'area a parcheggio di proprietà comunale, adiacente al predetto tratto di viabilità pubblica, é stata declassificata con atto dirigenziale del responsabile della Direzione Viabilità della Provincia di Firenze n. 3806 del 10 novembre 2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 47 Parte II del 25 novembre 2009, nonché sdemanializzato con deliberazione della Giunta Comunale n. 165 del 1° settembre 2009 con effetto a partire dalla



Comune di Scandicci

definitiva conclusione positiva della relativa procedura di declassificazione, ossia dall'inizio del secondo mese successivo a quello della predetta pubblicazione dell'atto di declassificazione dell'area a parcheggio di proprietà comunale, adiacente il predetto tratto di viabilità pubblica, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Per una più completa individuazione delle aree declassificate e sdemanializzate si rimanda a quanto specificatamente riportato negli atti comunali, provinciali e regionali sopra indicati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta.

Fino alla effettiva cantierizzazione delle opere di costruzione del nuovo complesso edilizio nell'area di cui trattasi, il soggetto aggiudicatario dovrà comunque garantire il mantenimento dell'uso a strada pubblica del predetto tratto di viabilità.

Versamento del prezzo di aggiudicazione: Per tale lotto il versamento del prezzo di aggiudicazione potrà essere effettuato con le seguenti modalità:

Il versamento dell'importo di aggiudicazione potrà essere effettuato sulla base delle modalità di pagamento di seguito descritte ed espressamente indicate dall'aggiudicatario in sede di offerta:

a) in unica soluzione prima della stipula del contratto.

b) in forma dilazionata come da seguente schema:

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



Comune di Scandicci

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, 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.

Il deposito cauzionale versato in sede di gara, a garanzia dell'offerta, verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto sul complessivo importo di aggiudicazione o sulla prima rata dello stesso.

LOTTO N. 2

Aree edificabili ubicate nel Centro Città costituenti porzione dell'area di Trasformazione TR 04b

(porzione della zona n. 2 del Programma Direttore del Nuovo Centro della Città)

Prezzo a base d'asta: Euro 6.100.000,00 (seimilionicentomila/00);

Deposito cauzionale: Euro 610.000,00 (seicentodiecimila/00) ;

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

Descrizione dell'immobile: Trattasi di due aree urbane inedificate, ricomprese nell' "Area di Trasformazione TR 04b - Nuovo Centro della Città - Zona n. 2 del Programma Direttore", poste ai lati della Tranvia veloce Scandicci – Firenze SMN, della complessiva superficie fondiaria di circa mq. 4.882 (mq. 2.622 + mq. 2.260), o quanti risulteranno a seguito dell'approvazione del relativo tipo di frazionamento catastale, identificate con bordatura tratteggiata e sfondo grigio nella planimetria allegata sub 'D' al presente bando.

Riferimenti catastali : Le aree di cui al presente lotto sono individuabili al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. 16 dalla particella n. 2531 di mq. 581 e da porzioni di circa mq. 2.041 della particella n. 2421, di circa mq. 350 della particella n. 4 e di circa mq. 1.910



Comune di Scandicci

della particella n. 2533, o quanti risulteranno a seguito dell'approvazione del relativo tipo di frazionamento catastale, tutte correttamente intestate al Comune di Scandicci.

E' fatto obbligo al soggetto che risulterà aggiudicatario della gara, di fare eseguire a propria cura e spese, prima della stipula dell'atto di trasferimento dei beni, il necessario tipo di frazionamento catastale atto ad individuare esattamente le aree oggetto di cessione.

Titolo di provenienza : L'area di cui trattasi è pervenuta in proprietà al Comune di Scandicci, unitamente a maggior consistenza, in forza dell'atto di accettazione di donazione repertorio 12994 fascicolo 1850 dell'8 novembre 1977, ai rogiti del notaio dott. Mario Piccinini, registrato ad Empoli il 16 novembre 1977 al n. 3567/162 e trascritto a Firenze il 16 novembre 1977 al reg. part. n. 14208.

Situazione urbanistica :

A) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 24 luglio 2003 è stato approvato il "Programma Direttore" per la realizzazione del Nuovo Centro della Città, elaborato dall'Arch. Richard Rogers, i cui contenuti costituivano indirizzi vincolanti per la definizione degli strumenti urbanistici.

Nel Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30 marzo 2006 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19 febbraio 2007 le previsioni di pianificazione che interessano anche le aree di cui trattasi sono state recepite nella scheda relativa all' "Area di Trasformazione TR 04b Nuovo centro della Città - Zona n. 2 del Programma Direttore", a cui ci si riporta integralmente.

Sulla base di tali previsioni urbanistiche, nell'area ricompresa nel presente lotto è consentita l'esecuzione di un intervento convenzionato, da elaborare nel rispetto di un Piano Attuativo (o Progetto-guida) - o di singoli stralci funzionali di esso - predisposto dall'Amministrazione Comunale nel rispetto dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti), per la realizzazione di una superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione di complessivi mq. 17.000, così ripartiti per destinazioni d'uso:



Comune di Scandicci

- residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): mq. 8.000 Sul;
- attività terziarie / direzionali: mq. 7.000 Sul;
- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), pubblici esercizi: mq. 1.500 Sul;
- attività private di carattere culturale, ricreativo e/o collettivo, attività di servizio alla persona: mq. 500 Sul.

I dimensionamenti di cui sopra sono suscettibili, in fase di pianificazione di dettaglio, di variazioni percentuali fino ad un massimo del 10% in incremento o in decremento, ferma restando la superficie utile lorda (Sul) complessiva attribuita alla presente area di trasformazione. Tali variazioni percentuali sono peraltro ammissibili solo a condizione che risulti comunque rispettato il mix funzionale complessivo previsto dal Programma Direttore.

Previa apposita variazione del Progetto-Guida approvato con deliberazione C.C. n. 133 del 12.11.2003 é consentito il trasferimento dall'area di trasformazione TR 04b all'area di trasformazione TR 04a* di un piccolo quantitativo di superficie utile lorda (Sul), fino ad un massimo di mq. 400 complessivi. Tale quantitativo può essere interamente prelevato dai dimensionamenti relativi alle attività terziarie/direzionali, oppure in parte – fino ad un massimo di mq. 300 di Sul – dai dimensionamenti relativi alle attività di commercio al dettaglio e/o pubblici esercizi.

In sede di approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto-Guida) riferito all'area di cui trattasi é altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale di prevedere il trasferimento di mq. 500 di Sul con destinazione residenziale e di mq. 700 di Sul per attività terziarie/direzionali nell'area di trasformazione TR 04c, prelevando da quest'ultima mq. 1.200 di Sul per strutture turistico-ricettive. La superficie di vendita (Sv) delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i mq. 400/esercizio. La superficie utile lorda (Sul) totale delle eventuali medie strutture di vendita non può superare gli 800 mq complessivi calcolati in riferimento all'intera trasformazione.

Nella presente area di trasformazione sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul):



Comune di Scandicci

- attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico
- spazi pubblici coperti
- parcheggi pubblici interrati e/o coperti
- gallerie e/o spazi pedonali coperti pubblici o ad uso pubblico
- parcheggi privati interrati pertinenziali.

In sede di progettazione di dettaglio del complesso edilizio sarà definita, con specifico atto convenzionale, la disciplina giuridica finale delle aree interessate dall'intervento e, conseguentemente, individuate anche le aree di interesse pubblico che dovranno eventualmente essere retrocesse alla Amministrazione Comunale.

B) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 23 febbraio 2012 é stata adottata la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico (c.d. 'Secondo Regolamento Urbanistico'), a tutt'oggi non ancora approvata definitivamente e pertanto soggetta a modificazioni, in sede di approvazione definitiva, in accoglimento parziale o totale delle osservazioni presentate. Al riguardo si segnala che per l'immobile di cui trattasi la Giunta Comunale ha ritenuto opportuno formulare una specifica osservazione, depositata agli atti di ufficio.

Nella predetta revisione quinquennale – c.d. 'Secondo Regolamento Urbanistico' - l'immobile di cui trattasi é ricompreso nelle previsioni urbanistiche dell' "*Area di Trasformazione TR 04b - Nuovo centro della Città – Zona n. 2 del Programma Direttore*", a cui ci si riporta integralmente.

Sulla base di tali previsioni urbanistiche, nell'area ricompresa nel presente lotto è consentita l'esecuzione di un intervento convenzionato, da elaborare nel rispetto dei contenuti e delle disposizioni di un Progetto Unitario (Progetto-guida) – e/o di singoli stralci funzionali in esso previsti – predisposto dall'Amministrazione Comunale nel rispetto dei contenuti del 'Programma Direttore' approvato (e suoi eventuali aggiornamenti), per la realizzazione di una superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione di complessivi mq. 10.200, così



Comune di Scandicci

ripartiti per destinazioni d'uso:

- residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): mq. 9.000 Sul;
- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico / attività private di servizio in genere (come definite dall'art. 7 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*") di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico : mq. 1.200 Sul.

Fatta eccezione per gli alloggi ERS é consentito, in alternativa alla destinazione d'uso residenziale, l'utilizzo per attività terziarie e direzionali delle unità immobiliari realizzate.

Non é consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.

La superficie di vendita (Sv) delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i mq. 400/esercizio. La superficie utile lorda (Sul) totale delle eventuali medie strutture di vendita non può superare gli 800 mq. complessivi calcolati con riferimento all'intera area di trasformazione.

E' fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta.

In sede di progettazione di dettaglio del complesso edilizio sarà definita, con specifico atto convenzionale, la disciplina giuridica finale delle aree interessate dall'intervento e, conseguentemente, individuate anche le aree di interesse pubblico che dovranno eventualmente essere retrocesse alla Amministrazione Comunale.

* * * * *

Per la completa indicazione della situazione urbanistica si rimanda comunque alle specifiche espressamente riportate negli atti deliberativi e di pianificazione sopra indicati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando d'asta. In caso di eventuali discordanze tra quanto previsto nel predetto bando e quanto previsto negli atti di pianificazione sopra indicati, le



Comune di Scandicci

norme contenute in questi ultimi avranno prevalenza su quanto previsto nel presente bando d'asta. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario debba obbligatoriamente far ricorso, per la progettazione di dettaglio, a procedure concorsuali, le stesse dovranno essere espletate nel rispetto della normativa di cui agli artt. 99 e seguenti del D.Lgs. n. 163/2006. I progetti presentati verranno valutati da apposita Commissione Giudicatrice nominata dalla Giunta Comunale; l'insediamento e l'attività della Commissione Giudicatrice avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario. La Commissione Giudicatrice terrà conto della coerenza dei progetti presentati con gli assetti insediativi delineati dalla strumentazione urbanistica comunale, con particolare riferimento all'area di intervento ed alle configurazioni delle aree centrali della Città, con criteri che la stessa definirà.

Versamento del prezzo di aggiudicazione: Per tale lotto il versamento del prezzo di aggiudicazione potrà essere effettuato con le seguenti modalità:

Il versamento dell'importo di aggiudicazione potrà essere effettuato sulla base delle modalità di pagamento di seguito descritte ed espressamente indicate dall'aggiudicatario in sede di offerta:

c) in unica soluzione prima della stipula del contratto.

d) in forma dilazionata come da seguente schema:

- versamento di un importo pari al 40% (quaranta per cento) del complessivo importo di aggiudicazione, prima della stipula del contratto;
- versamento della rimanente quota pari al 60% (sessanta per cento) del complessivo importo di aggiudicazione, maggiorata degli interessi come di seguito indicato, in due rate, ciascuna pari al 30% dell'importo di aggiudicazione oltre interessi, di cui la prima entro 12 (dodici) mesi dalla data del versamento del sopradetto importo del 40% e la seconda entro 24 mesi dalla stessa data. Tali importi dovranno essere maggiorati degli interessi, non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data del versamento del sopradetto importo del 40% e dovranno essere obbligatoriamente garantiti (per l'ammontare totale comprensivo degli interessi) da



Comune di Scandicci

fideiussione/i bancaria/e c.d. "a prima richiesta", da presentare prima della stipula del contratto, rilasciata/e da primario Istituto di Credito, svincolabile/i solo previo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale ed escutibile/i "a fronte di semplice richiesta scritta" dell'Amministrazione Comunale, 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.

Il deposito cauzionale versato in sede di gara, a garanzia dell'offerta, verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto sul complessivo importo di aggiudicazione o sulla prima rata dello stesso.

CONDIZIONI GENERALI

Art. 1 - Visita di sopralluogo

Per la visita di sopralluogo dovrà presentarsi l'offerente, se persona fisica; in caso di persona giuridica dovrà presentarsi il legale rappresentante o suo dipendente munito di documento di identità e di apposita delega corredata da copia del documento di identità del delegante.

Art. 2 - Offerte

L'asta relativa alla vendita dei suddetti immobili avrà luogo a mezzo pubblico incanto con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 e con il procedimento dell'art. 76 di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 e precisamente per mezzo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta precedentemente indicato, fatta salva la procedura delle "offerte di miglioramento" prevista all'Art. 10-bis del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145 del 21 dicembre 2010 e n. 87 del 29 maggio 2012, richiamata anche al successivo "Art. 5. Offerte di Miglioramento" del presente bando di gara.



Comune di Scandicci

Le offerte dovranno essere presentate, separatamente per ciascun lotto posto in vendita, compilando l'apposito modulo, allegato "sub. A" al presente bando, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo di Euro 14,62.

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

- **per quella relativa al lotto n. 1:** " *contiene offerta per il Lotto 1 - Area edificabile ubicata nel Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 04a***"
- **per quella relativa al lotto n. 2:** " *contiene offerta per il Lotto 2 - Aree edificabili ubicate nel Centro Città costituenti porzione dell'area di Trasformazione TR 04b*"

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

- a) le generalità complete, ossia nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e partita IVA della medesima, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi si intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome e per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.
- b) indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.
- c) esplicita dichiarazione di presa visione e di accettazione di tutte le condizioni cui l'asta e la successiva vendita vengono subordinate.
- d) ulteriore esplicita dichiarazione dell'offerente, o della persona appositamente delegata per tale scopo, di essersi recato sul luogo ed aver visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta.
- e) sottoscrizione dell'offerta in originale, con firma estesa e leggibile.



Comune di Scandicci

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

Qualora la dichiarazione venga fatta per conto di altra persona fisica o per conto di altra persona giuridica, occorrerà allegare originale o copia autenticata della apposita procura notarile.

Per le persone giuridiche la dichiarazione dovrà essere fatta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente titolo giuridico, allegando copia autentica del documento che dimostri che egli è all'uopo giuridicamente abilitato.

La busta chiusa e sigillata contenente esclusivamente l'offerta, dovrà essere a sua volta racchiusa in un plico più grande contenente la seguente documentazione:

a) autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000, da compilare sull'apposito modulo, allegato "sub B" al presente bando, con cui l'offerente dichiara di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre. Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona fisica o giuridica, deve essere allegata, in originale o copia autenticata, apposita procura notarile.

Per le persone giuridiche la dichiarazione deve essere fatta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del documento atto a dimostrare che è all'uopo giuridicamente abilitato.

b) al modulo deve essere allegata copia di un documento di identità valido del dichiarante.

c) ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito per spese per l'importo specificatamente indicato, per ciascun lotto, nel presente bando, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la Banca CR Firenze, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in contanti, in assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, ai sensi dell'art. 54 del R.D. 827/1924 e sue modifiche ed integrazioni.

d) ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale per l'importo



Comune di Scandicci

specificatamente indicato, per ciascun lotto, nel presente bando, da costituirsi in uno dei seguenti modi:

- Ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la Banca CR Firenze, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in contanti, in assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, ai sensi dell'art. 54 del RD 827/1924 e sue modifiche ed integrazioni.

oppure:

- Fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi della vigente normativa in materia, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. L.vo 01.09.93 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere la validità di un anno decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta di questa Amministrazione.

Il plico più grande, che racchiude la busta contenente l'offerta chiusa e sigillata come precedentemente indicato e gli altri documenti per la partecipazione alla gara sopra indicati, dovrà essere, a sua volta, debitamente chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o la esatta denominazione sociale in caso di persona giuridica, ed il giorno dell'asta cui il plico si riferisce. All'esterno del plico grande dovrà essere altresì scritto:

- **per quella relativa al lotto n. 1:** “ contiene offerta per il Lotto 1 - Area edificabile ubicata nel



Comune di Scandicci

Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 04a* – **NON APRIRE**'

- **per quella relativa al lotto n. 2:** “ contiene offerta per il Lotto 2 - Aree edificabili ubicate nel Centro Città costituenti porzione dell'area di Trasformazione TR 04b – **NON APRIRE**”

Art. 3 - Formalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

Art. 4 - Aggiudicazione.

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

Non sono ammesse offerte a ribasso.

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

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

Saranno ammesse offerte per persona da nominare, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati. Avvenuta l'aggiudicazione, l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito. La dichiarazione dovrà essere fatta dall'offerente ed accettata dalla persona dichiarata all'atto di aggiudicazione, mediante la firma di entrambi sul verbale di incanto, oppure dovrà essere



Comune di Scandicci

accettata al più tardi entro tre giorni da quello del verbale di aggiudicazione mediante scrittura privata autenticata. Qualora l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiarasse persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate, ovvero le persone dichiarate non accettassero l'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico acquirente. In ogni caso dovrà essere allegata copia della carta di identità del dichiarante. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere i debiti documenti all'aggiudicatario.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo, ovvero offerte aventi differenze non superiori al 10% rispetto a quella più elevata e le stesse risultino accettabili, non si procederà all'aggiudicazione nel corso della seduta di gara prevista dal bando ma sarà convocata una seconda seduta di gara per la ricezione delle "offerte di miglioramento" con la procedura di cui al successivo "Art. 5 - Offerte di Miglioramento".

Art. 5 - Offerte di Miglioramento.

Qualora si verifichi la situazione di cui all'ultimo capoverso del precedente Art. 4, la Commissione di gara, nel corso della seduta di gara prevista dal bando, individuerà l'elenco degli offerenti ammessi a presentare "offerte di miglioramento" e fisserà la data di una seconda seduta di gara, nel corso della quale le stesse saranno valutate.

Con preavviso scritto di almeno 8 giorni, gli offerenti ammessi a partecipare alla seconda seduta di gara verranno invitati a presentare offerte di miglioramento rispetto a quelle già presentate nella prima seduta di gara.

Le predette offerte dovranno essere presentate al protocollo generale del Comune di Scandicci, entro il termine fissato nell'invito sopra indicato, a mezzo raccomandata postale oppure tramite consegna a mano, con le seguenti modalità:

L'offerta di miglioramento, redatta su carta legale o resa legale con l'applicazione di una marca da bollo da Euro 14,62 e sottoscritta in originale con firma estesa e leggibile, dovrà essere chiusa



Comune di Scandicci

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

- **per quella relativa al lotto n. 1:** “ contiene offerta di miglioramento per il Lotto 1 - Area edificabile ubicata nel Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR 04a* – **NON APRIRE**”
- **per quella relativa al lotto n. 2:** “ contiene offerta di miglioramento per il Lotto 2 - Aree edificabili ubicate nel Centro Città costituenti porzione dell'area di Trasformazione TR 04b – **NON APRIRE**”

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

a) le generalità complete, ossia nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e partita IVA della medesima, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi si intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome e per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

b) indicazione chiara della nuova somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.

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

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

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

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta di miglioramento valida, sempreché l'importo della stessa sia uguale o superiore a quello più elevato accertato nella prima



Comune di Scandicci

seduta di gara; in caso contrario l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune accertata nella prima seduta di gara.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti oppure non acconsentano ad esperire la licitazione, si provvederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Art. 6 - Contratto.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 11 dal 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 del 21 dicembre 2010 e n. 87 del 29 maggio 2012, per la stipula del contratto saranno osservate le seguenti prescrizioni e regole:

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

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

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

Il mancato versamento dell'importo dovuto e/o la mancata presentazione della eventuale documentazione a garanzia del pagamento dell'importo dilazionato nei tempi indicati nell'apposita



Comune di Scandicci

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

Ad avvenuto espletamento di tutto quanto sopra indicato sarà possibile stipulare il contratto di compravendita.

Se l'aggiudicatario si rifiuterà di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenterà alla stipula dello stesso dopo formale convocazione, il deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altra spesa inerente e conseguente ad esso, quali ad esempio quelle relative alla redazione di note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, saranno completamente sostenute dall'acquirente che, allo scopo, dovrà individuare un tecnico ed un notaio di sua fiducia.

L'acquirente sarà immesso nel possesso legale del bene alienato a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.

L'acquirente dovrà mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non possono essere rescissi.

Art. 7 - Norme generali

Gli immobili vengono venduti a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, con ogni pertinenza, aderenza, usi e servitù attive e passive, apparenti e non, se vi sono e come sono, libero da persone o cose.

L'aggiudicazione ed il relativo contratto, mentre obbligheranno subito l'aggiudicatario, non impegneranno il Comune fin quando non saranno intervenute tutte le prescritte approvazioni e/o autorizzazioni necessarie.

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



Comune di Scandicci

Agli offerenti che non rimarranno aggiudicatari verranno restituiti o svincolati i depositi, cauzionale e per spese, versati per la partecipazione alla gara.

Per quanto non previsto nel presente bando d'asta si fa riferimento alle vigenti normative di legge in materia ed a quanto previsto nel Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 23 gennaio 2007 e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 145 del 21 dicembre 2010 e n. 87 del 29 maggio 2012, a cui integralmente ci si riporta.

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

Per ulteriori informazioni gli interessati possono rivolgersi al Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Scandicci nelle ore di apertura dell'ufficio (dal lunedì al venerdì nell'orario 8:30-13:00; il martedì e giovedì anche nell'orario 15:00-18:00) direttamente o telefonicamente ai n. 0557591417/0557591467.

Presso il medesimo Ufficio è possibile altresì prendere visione della documentazione tecnica relativa al presente bando e del 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 del 21 dicembre 2010 e n. 87 del 29 maggio 2012.

Scandicci, lì

Il Direttore Generale
Dirigente del Settore Risorse e Innovazione
dott. Paolo Barbanti

