



**COMUNE DI SESTO FIORENTINO
PROVINCIA DI FIRENZE**

**BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE SU SUOLO DI PROPRIETA' COMUNALE**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
AFFARI GENERALI E SVILUPPO ECONOMICO**

in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 27 febbraio 2025, avente ad oggetto l'approvazione dell'aggiornamento al DUP comunale con l'individuazione degli immobili da inserire nel "Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" per il triennio 2025-2027, nonché della propria Determinazione n. 321 del 27 marzo 2025

Visto il vigente Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 febbraio 2009 esecutiva ai sensi di legge,

RENDE NOTO

che il giorno 9 maggio 2025 alle ore 10,00

presso la Sede Municipale del Comune di Sesto Fiorentino, piazza Vittorio Veneto 1, avrà luogo **l'asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie su suolo** di proprietà comunale, come di seguito rappresentato, mediante aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la miglior offerta economica secondo le modalità e i criteri di cui al presente bando.

OGGETTO, DESCRIZIONE, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Trattasi della concessione del diritto di fare e mantenere, ai sensi dell'art. 952, primo comma, C.C., per la durata di settanta (70) anni e, alla scadenza, con facoltà di esercizio di riscatto, una costruzione su area posta in Sesto Fiorentino, ubicata tra Via dell'Osmannoro a nord-ovest, il Torrente Rimaggio a sud-est ed il Canale di Cinta Occidentale a sud-ovest, avente accesso dal cancello carrabile contraddistinto dal numero civico 201 della Via dell'Osmannoro, che presenta forma irregolare e conformazione pianeggiante, pressocchè equidistante dalle due rotonde di snodo e collegamento tra la strada provinciale Mezzana Perfetti Ricasoli e la Via comunale Pier Paolo Pasolini.

E' interposta tra l'area in oggetto, di proprietà comunale, e il Torrente Rimaggio una particella identificata al N.C.T. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio 48, particella n. 104, di appartenenza del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, per tale motivo esclusa dal computo della superficie edificabile di cui in appresso.

La destinazione dell'area, a tenore del P.O.C. approvato, è relativa alla previsione di nuova edificazione esclusivamente per "attività pubbliche di interesse collettivo", nell'ambito di progetti con una specifica considerazione dell'equipaggiamento di verde nel rispetto dei seguenti limiti: indice fondiario pari a 0,2 mq/mq; altezza massima di ml 7,50; distanza minima dalle strade ml 5,00, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge; criteri per la qualità urbana e ambientale di cui all'art. 68, considerando un indice di permeabilità pari ad almeno il 60% e una sistemazione a verde pari al 50% del lotto d'intervento.

Inoltre, sempre secondo le previsioni del vigente P.O.C., l'area di cui trattasi fa parte del corridoio ecologico in territorio urbano di cui all'art. 31 delle Norme Generali, comprende in parte la previsione di rete viaria esistente gravata dalla previsione di corridoio infrastrutturale di cui all'art. 73 delle Norme Generali, nonché di corridoio infrastrutturale del Lotto 6 della Mezzana Perfetti Ricasoli, sempre di cui all'art. 73 delle Norme Generali. Stante la presenza del Torrente Rimaggio da un lato e del Canale di Cinta Occidentale dall'altro, la futura edificazione dovrà avvenire, oltre che nel rispetto delle suddette previsioni viarie, nell'osservanza delle fasce di rispetto di cui all'art. 3, comma 1 del DPGR 42/R/2018, ai sensi del RD 523/1904 e RD 368/1904 (dieci metri dalle sponde) e con garanzia della servitù di marezzana dei citati corsi d'acqua per l'opportuna manutenzione dei medesimi, dietro ottenimento di concessione consortile, da parte del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno. Su porzione marginale l'area lato sud è sottoattraversata da infrastruttura pubblica di elettrodotto realizzato dalla società Terna Rete Italia, con sede in Roma, di cui alla servitù coattiva imposta con atto amministrativo in data 18 gennaio 2023, rep. 1248, trascritto presso la Agenzia delle Entrate di Firenze – Sezione Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 19 ottobre 2023, n. 30144 reg. part..

Il Comune pieno proprietario si riserva la proprietà del suolo, concedendo la possibilità di realizzare e mantenere, nel rispetto dei suddetti indici, la nuova costruzione con una superficie edificabile massima di circa mq 787 e volumetria massima consentita pari a mc 5902,5, esclusivamente per usi di interesse collettivo/pubblico.

L'area in questione ha una superficie complessiva di circa metri quadrati 3.935, all'interno della quale si trova oggi collocato, in posizione centrale, un edificio, di fattura prefabbricata, dislocato in parte su due livelli, munito di titolo edilizio temporaneo/provisorio e destinato alla demolizione: trattasi di manufatto (titolo abilitativo provvisorio rilasciato in data 8 marzo 1977, prot. 23839) che risale ad epoca inferiore ai settanta anni e per il quale non ricorre obbligo di ottenimento, ai fini dell'alienazione dell'area ed ai sensi delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e successive mm. e ii., di alcun provvedimento autorizzativo da parte della Sovrintendenza competente.

L'area è attualmente inutilizzata da parte dell'Amministrazione Comunale, seppur su porzione della stessa siano presenti, solo per deposito, materiali di impiego edilizio per lavorazioni stradali, non rimossi dal precedente concessionario del bene e ritenuti di utilizzo obsoleto e quindi destinati allo smaltimento a carico del futuro aggiudicatario.

A tale proposito, il Comune di Sesto Fiorentino, proprietario, pone a bando l'area con l'espressa previsione di edificabilità consentita dallo strumento pianificatorio vigente e alla condizione che vengano eseguite la demolizione del manufatto esistente e la bonifica del suolo e sottosuolo (tenuto conto di quanto autorizzato con provvedimento autorizzatorio n. 12 del 16 aprile 1982), da intendersi comprensiva anche dello smaltimento dei materiali presenti nel resede esterno e nel fabbricato da demolire.

Tutte le predette attività dovranno pertanto essere effettuate a cura e spese dell’aggiudicatario in via necessariamente preliminare alla nuova edificazione dell’area; tuttavia, poiché le stesse sarebbero di spettanza del proprietario, l’Amministrazione riconosce che il loro peso economico debba ricadere sul Comune medesimo entro la soglia massima complessiva ed omnicomprensiva stimata dai suoi uffici tecnici in Euro 220.000,00. In attuazione di quanto sopra, il presente bando opera una pari decurtazione (Euro 220.000,00) dal prezzo massimo stimato dell’area di € 276.797,00.-.

Pertanto, il Comune non potrà in nessun caso essere chiamato dall’aggiudicatario a sostenere, anche solo in parte, gli oneri derivanti dalle operazioni di demolizione e bonifica dell’area, che il medesimo aggiudicatario si assume integralmente; ciò anche laddove tali oneri si rivelassero superiori alla predetta somma di Euro 220.000,00, posta a decurtazione del prezzo massimo stimato dell’area.

Il Comune, in quanto riservatario del dominio sotterraneo, si rende disponibile tramite gli uffici competenti alla sottoscrizione della documentazione richiesta per la bonifica, laddove la competenza alla ricezione di tale documentazione sia appartenente ad altre Amministrazioni Pubbliche.

In considerazione del fatto che l’Amministrazione Comunale resta titolare del dominio sotterraneo e che quindi resta cointestataria del bene, la stessa subordina la assoluta e irrevocabile efficacia traslativa di quanto oggetto del presente bando, alla esecuzione, della completa demolizione e bonifica dell’area, da parte del soggetto aggiudicatario, nei seguenti termini:

- a) L’aggiudicatario definitivo, per poter rispettare il termine indicato al successivo punto b), dovrà conferire incarico a tecnico/i di propria fiducia che elaborerà/ranno il progetto di bonifica e demolizione e che quindi predisporrà/ranno l’istanza, per conto dell’aggiudicatario stesso, da presentare al SUAP del Comune; l’iter amministrativo così avviato sarà tenuto sotto monitoraggio dai tecnici affidatari che, sempre per conto dell’aggiudicatario definitivo, inoltreranno un rapporto periodico (trimestrale) sullo stato della procedura all’Ufficio Patrimonio;
- b) Successivamente all’ottenimento del titolo autorizzatorio alla bonifica e demolizione, le operazioni materiali conseguenti non potranno protrarsi oltre un termine di anni tre (3) decorrenti dalla stipula del contratto di cessione del diritto di superficie

In considerazione di quanto sopra, il contratto di costituzione del diritto di superficie prevederà una clausola risolutiva ai sensi dell’art. 1353 c.c., secondo cui **l’inevitabile inottemperanza alla completa attività di demolizione e bonifica dell’area da parte dell’aggiudicatario, al compimento del terzo anno dalla data di stipula notarile, determinerà la risoluzione del medesimo contratto.** Il mancato avveramento della predetta condizione risolutiva, con conseguente conferma dell’efficacia traslativa del correlato contratto, verrà sancito con apposito atto stipulato tra le parti a spese dell’aggiudicatario. Nonostante l’inserimento della predetta clausola risolutiva, resta fermo l’obbligo di pagamento del corrispettivo al momento della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie.

Detto immobile è rappresentato al C.T. del Comune di Sesto Fiorentino al foglio di mappa 48, dalle particelle 100,124 e 125.

L’area complessivamente considerata confina a nord con la strada comunale dell’Osmannoro. Ad ovest con il demanio idrico regionale (Canale di Cinta Occidentale), a est con proprietà del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, sempre a est con demanio idrico regionale (torrente Rimaggio).

Sotto il profilo della salvaguardia archeologica, l’area in oggetto ricade in un’area di interesse archeologico di grado 2 e pertanto ogni intervento dovrà verificare le relative prescrizioni, di cui alla disciplina del POC, art. 58 – Aree di interesse archeologico delle Norme Generali.

Si precisa che, dal momento in cui prenderà piena efficacia l'atto di aggiudicazione definitiva l'Amministrazione Comunale non potrà più considerarsi nel possesso dell'immobile e questo determinerà l'impossibilità, da quel momento, di ricondurre alla stessa la responsabilità delle conseguenze della mancata bonifica e della mancata demolizione.

Inoltre è altresì precisato che sull'area in questione l'Amministrazione Comunale, fino ad oggi, non ha né ha dovuto eseguire bonifiche ambientali.

A) PREZZO DI ACQUISTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI SETTANTA (70) ANNI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Tenuto conto di quanto sopra specificato, ed in particolare la previsione di decurtazione (€ 220.000,00) dell'importo da attribuire al Comune per demolizioni e bonifica del sito (comprensiva anche dello smaltimento dei materiali presenti nel resede esterno e nel fabbricato da demolire) dal prezzo massimo di stima per la costituzione del diritto di superficie per la durata di settanta (70) anni (€ 276.797,00), il prezzo a base d'asta è di Euro 56.797,00.- (cinquantaseimilasettecentonovantasette virgola zero).

La misura minima di rialzo è fissata in Euro 1.135,94 (millecentotrentacinque virgola novataquattro) pari al 2% del prezzo a base d'asta. Il prezzo offerto per l'acquisto del diritto di superficie dovrà dunque essere superiore o, almeno, pari all'importo di Euro 57.932,94.- (cinquantasettemilanovecentotrentadue virgola novantaquattro).

La presentazione dell'offerta di acquisto è subordinata al versamento, tramite bonifico bancario, comprovato da attestazione ricevuta/contabile dell'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta e quindi Euro 5.679,70.- (cinquemilaseicentosettantanove virgola settanta) a titolo di cauzione infruttifera da depositarsi secondo le modalità indicate al presente bando sub D2.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto in un'unica soluzione prima della stipulazione del contratto di acquisto.

L'acquirente potrà anche dichiarare di effettuare il pagamento dell'intero prezzo dovuto o parte di esso a mezzo di **mandato irrevocabile di accredito** al Comune del netto ricavo di mutuo bancario che istruirà presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile, che sarà stipulato in concomitanza della sottoscrizione del rogito notarile di trasferimento. Tale dichiarazione dovrà essere effettuata a pena di decadenza al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto e l'accredito dovrà essere effettuato entro e non oltre sessanta giorni dalla stipula del contratto di vendita.

Il suddetto mandato irrevocabile di accredito al Comune dovrà risultare perfezionato al momento della sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie, e consegnato in originale al Comune, il quale fin d'ora si riserva comunque di chiedere la partecipazione al contratto di vendita del delegato dell'Istituto di credito mutuante perché renda espressa dichiarazione dell'obbligo assunto a favore del Comune beneficiario e ne assicuri l'esatto adempimento nel termine indifferibile di sessanta giorni dalla stipula del contratto.

B) REQUISITI DEI PARTECIPANTI

Potranno partecipare all'asta pubblica sia persone fisiche che persone giuridiche.

I concorrenti alla procedura di gara, dovranno dichiarare ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000:

se persone fisiche, a) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, né di avere in corso procedimenti per l'applicazione di misure tali da determinare tale incapacità; b) di non trovarsi in stato di fallimento, interdizione, inabilitazione o in altri stati che comportino limitazione della capacità di agire;

se persone giuridiche, a) che la persona giuridica e i suoi legali rappresentanti non si trovano in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o liquidazione coatta amministrativa; b) che a carico dei legali rappresentanti non è stata emessa alcuna sentenza passata in giudicato per reati tali da determinare misure dirette ad influire sulla capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, né è in corso procedimento per l'applicazione di tali misure.

È vietata la presentazione di offerta per persona da nominare.

È ammessa l'offerta per procura, in nome e per conto del rappresentato. In tal caso, a pena di esclusione, dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione, in originale o in copia autentica notarile, la procura speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

È ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di due o più soggetti. In tal caso, a pena di esclusione, dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione, in originale o in copia autentica notarile, la procura speciale rilasciata, per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, di autorizzazione di un unico soggetto a stipulare con l'Amministrazione l'atto di acquisto.

C) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'offerente si intende obbligato sin dal momento della presentazione della offerta irrevocabile di costituzione del diritto di superficie.

La vendita si intenderà effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata, e fermo restando la costituzione del diritto di costruire e mantenere per la durata di settanta anni e salvo il diritto di riscatto da esercitare alla scadenza del diritto concesso, ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

L'acquirente, salva la proprietà del suolo che rimane al Comune, subentra in tutti i diritti e gli obblighi dell'Amministrazione rispetto all'immobile. Tutti gli oneri, anche fiscali, conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente. Il contratto sarà rogato da notaio di fiducia dell'acquirente.

L'Amministrazione si intende obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo la determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, che sarà disposta previa verifica dei requisiti e delle dichiarazioni rilasciate ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dall'aggiudicatario provvisorio e dal concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta.

Resta inteso che la non veridicità delle dichiarazioni rese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e il legittimo rifiuto dell'Amministrazione alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le connesse responsabilità civili e penali. In tal caso l'Ente avrà diritto ad incamerare il deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno. Costituirà maggior danno riconosciuto a favore dell'Amministrazione Comunale, da considerare comunque ricompreso nell'ammontare del deposito cauzionale trattenuto, l'onere formale che dovrà sostenersi per far valere la eventuale risoluzione del contratto.

Nei confronti dell'aggiudicatario definitivo che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e con le modalità comunicati ovvero nei confronti del migliore offerente (nel caso in cui non sia stata ancora approvata l'aggiudicazione definitiva) che volesse rinunciare all'aggiudicazione, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale. I termini per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita sono stabiliti a pena di decadenza in 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

D) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

L'asta si terrà, ai sensi degli articoli 73 lett. c) e 76, I, II e III comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, per mezzo di offerte segrete di importo pari o superiore ad **Euro 57.932,94.- (cinquantasettemilanovecentotrentadue virgola novantaquattro)**; avuta presente la misura minima di rialzo fissata in Euro **1.135,94 (millecentotrentacinque virgola novataquattro)** pari allo **2%** del prezzo a base d'asta.

Per partecipare alla gara occorre far pervenire al Protocollo Generale del Comune, direttamente o per mezzo del servizio postale o agenzia di recapito, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura così da assicurarne la segretezza, recante all'esterno, oltre all'indirizzo di questo Comune, l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura: “Non aprire - Gara del giorno 9 maggio 2025 per costituzione diritto superficie area Via dell’Osmannoro n. 201”.

Il plico dovrà pervenire al Protocollo Generale entro le ore 13.00 del giorno 5 maggio 2025. Il termine suddetto è perentorio e dunque saranno escluse le offerte pervenute oltre tale termine, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte precedenti. Per l'osservanza del termine vale esclusivamente il timbro a data e l'orario di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo del Comune di Sesto Fiorentino.

Il tempestivo recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile, anche se per cause di forza maggiore.

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, dovrà contenere:

- 1) **l'istanza di partecipazione all'asta pubblica** (fac simile allegato 1 e 1bis al presente bando)
- 2) **la documentazione a corredo** di cui al paragrafo D2), punti 1) e 2) che segue;
- 3) **la busta** contenente **l'offerta irrevocabile di acquisto (allegato 2)**.

D1) Istanza di partecipazione.

L'istanza di partecipazione all'asta pubblica dovrà essere redatta in carta legale (€ 16,00) e sottoscritta in forma leggibile dal concorrente, ovvero dai concorrenti se in forma congiunta, previa indicazione dei propri dati anagrafici, se persona fisica o, diversamente, dal/dai legale/i rappresentante/i previa indicazione dei dati della persona giuridica.

Nell'istanza l'interessato/gli interessati dovrà/dovranno dichiarare ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 445/2000 il possesso dei requisiti di cui al paragrafo B) del presente bando e inoltre:

- di aver preso visione dell'immobile per il quale presenta/no offerta;
- di aver preso visione delle prescrizioni relative allo stesso immobile contenute nello Strumento Urbanistico Comunale vigente;
- di aver preso visione e di accettare integralmente e senza riserve le condizioni di cui al presente bando;
- di avere vagliato tutte le circostanze e condizioni tecniche e giuridiche che possono influire sull'offerta presentata.

L'istanza dovrà essere redatta come da fac simile allegato n. 1 al presente bando, compilato in ogni sua parte e corredata di copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, o dei sottoscrittori.

Nel caso di persone giuridiche, a pena di esclusione, tutti coloro che sono muniti dei poteri di rappresentanza, qualora siano persone diverse dal soggetto che sottoscrive l'istanza di partecipazione, devono rendere la dichiarazione di cui al fac simile allegato n. 1 bis al bando d'asta, allegando a detta dichiarazione copia fotostatica non autenticata del proprio documento di identità.

D2) Documentazione a corredo

A corredo dell'istanza di partecipazione dovranno essere presentati **i seguenti documenti e a pena di esclusione i documenti 1) e 2):**

- 1) Originale della ricevuta attestante l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario a titolo di deposito cauzionale presso il conto di Tesoreria Comunale- Monte dei Paschi di Siena – Filiale 2560 di Sesto Fiorentino ABI 01030 CAB 38100 Conto corrente bancario 0 0 0 0 0 45000 intestato a Tesoreria Comunale codice IBAN IT 03 Z 01030 38100 000 004 500 094 dell'importo di Euro 5.679,70 (cinquemilaseicentosettantanove virgola settanta) pari allo 10% del prezzo a base d'asta. Nel caso di mancata aggiudicazione o di mancata ammissione alla gara si procederà alla restituzione della cauzione, senza interessi, nei termini di cui al paragrafo E.
- 2) Procura speciale in originale o in copia autentica, redatta per atto pubblico notarile, nei casi di cui al paragrafo B del presente bando.
- 3) Attestazione avvenuto sopralluogo (documento da ricevere al momento della visita prenotabile con l'Ufficio Patrimonio);
- 4) Visura camerale con valore di certificazione aggiornata, se trattasi di persone giuridiche munite di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, artigianato ed Agricoltura;
- 5) Una fotocopia del documento di identità in corso di vigenza del soggetto sottoscrittore l'istanza di partecipazione.

D3) Offerta irrevocabile di acquisto

L'offerta di acquisto, irrevocabile e ferma per centottanta giorni a computarsi dalla scadenza del presente bando, dovrà essere redatta su carta legale (bollo di Euro 16,00) come da fac simile allegato n. 2 al presente bando. In essa dovrà essere indicato, in cifre e in lettere, il prezzo di acquisto offerto ed essere datata e sottoscritta con firma autografa leggibile dallo stesso/i soggetto/i che ha/hanno sottoscritto la proposta di acquisto.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione/i. L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura **"Offerta prezzo d'acquisto per costituzione diritto superficie area Via dell'Osmannoro n. 201"**.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più alta per l'Amministrazione ed anche in caso di presentazione di una sola offerta.

L'offerta inferiore all'importo di Euro 57.932,94.- (cinquantasettemilanovecentotrentadue virgola novantaquattro) sarà automaticamente esclusa. In caso di discordanza tra l'importo del prezzo offerto in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

Non saranno ammesse e comporteranno l'esclusione dalla gara:

- le offerte condizionate;
- le offerte espresse in modo indeterminato con riferimento ad offerta propria o altrui;
- le istanze di partecipazione non accompagnate dalla cauzione o con cauzione per un importo insufficiente o per le quali manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste o prive della sottoscrizione;
- le offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

E) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'inizio delle operazioni di gara è fissato per il **giorno 9 maggio 2025 alle ore 10,00, presso la Sala Pilade Biondi della Casa Municipale, Piazza Vittorio Veneto 1 - Sesto Fiorentino.**

Sarà effettuata da una Commissione di gara presieduta dal Dirigente del Settore Affari Generali e Sviluppo Economico, o da suo delegato, in primo luogo la verifica di ammissibilità delle istanze di partecipazione pervenute e successivamente e separatamente l'apertura delle buste contenenti l'offerta d'acquisto dei concorrenti previamente ammessi alla gara. Le operazioni di gara in seduta pubblica avranno inizio quando stabilito anche se nessuno dei concorrenti fosse presente. I plachi verranno aperti, in base al loro ordine di arrivo al protocollo comunale.

Valutata la regolarità della documentazione presentata e aperte le buste delle offerte ammesse, si predisporrà una graduatoria in ordine decrescente delle offerte valide presentate.

CASI PARTICOLARI:

E1) Nel caso di offerte di pari importo si procederà con ulteriore/i invito/i a offrire in rialzo, limitato/i ai concorrenti risultati potenziali aggiudicatari, fino a che verrà determinata l'offerta più alta.

A tal fine, il Presidente della Commissione inviterà gli offerenti a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente in seduta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti. In caso contrario, l'invito sarà scritto e verrà effettuato entro tre giorni dalla data della seduta pubblica.

In ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non potrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data della seduta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.

E2) Qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta, si procederà ad una seconda seduta di gara alla quale, con preavviso di 15 giorni, saranno invitati tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10% dell'importo a base d'asta.

Le eventuali nuove offerte di cui ai superiori punti E1) e E2), dovranno essere acquisite al protocollo entro le ore 13.00 del giorno stabilito dalla Commissione e dovranno essere presentate in carta semplice con obbligo di indicazione dei seguenti elementi: **a)** generalità offerente, **b)** prezzo originario offerto, **c)** nuovo prezzo offerto in miglioramento, **d)** sottoscrizione dell'offerente. La gara verrà ripresa alle ore 15.00 del medesimo giorno.

Nel caso non siano pervenute nuove offerte, ovvero nuove offerte valide, si procederà:

a) immediatamente mediante sorteggio, indipendentemente dalla presenza degli interessati, nel caso di offerte di pari importo;

b) all'aggiudicazione provvisoria nei confronti del soggetto che nel corso della prima seduta ha presentato la migliore offerta nel caso sub E2

L'aggiudicazione provvisoria, a favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, diventerà definitiva previa verifica della sua capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Il Comune comunicherà a mezzo PEC, ovvero, laddove non sia utilizzabile, a mezzo lettera raccomandata A.R l'esito della gara al concorrente risultato aggiudicatario e agli altri concorrenti entro trenta giorni dall'espletamento della gara, provvedendo contestualmente per la restituzione della cauzione ai non aggiudicatari.

Il deposito cauzionale effettuato dall'aggiudicatario definitivo verrà restituito con la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie.

Tutto quanto previsto dal presente bando vincola l'aggiudicatario sin dal momento della presentazione dell'offerta irrevocabile, mentre l'Amministrazione Comunale resta vincolata con l'aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque tempestiva comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna.

F) DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione nei seguenti casi:

- per mancata stipulazione del contratto di costituzione del diritto di superficie nel termine di quarantacinque giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- per mancato assolvimento ad alcuno degli obblighi e/o condizioni previste dal bando di gara.

Nel caso di intervenuta decadenza dall'aggiudicazione il Comune incamererà la cauzione, salvo il risarcimento per il maggior danno, e il Responsabile del procedimento procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare, qualora:

- a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non sia superiore al 5% del prezzo base di aggiudicazione, nel caso di più di due offerte risultate regolari;
- b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non sia superiore al 10% del prezzo base di aggiudicazione, nel caso di solo due offerte risultate regolari.

Negli altri casi per la vendita dell'immobile in oggetto dovrà essere indetta una nuova asta pubblica.

G) TUTELA DATI PERSONALI - INFORMATIVA DI CUI ALL'ART. 13 DEL D.LGS. N. 196/2003

Titolare del trattamento è il Comune di Sesto Fiorentino. Responsabile del trattamento è il Dirigente Avv. Franco Zucchermaglio.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dal Regolamento UE n. 679/2016 i dati forniti dai partecipanti all'asta saranno utilizzati solo ed esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'attività dell'Ente Locale, ed in particolare per lo svolgimento del presente procedimento di gara. Tali dati saranno conservati presso archivi cartacei ed informatici.

Per poter partecipare all'asta il conferimento dei dati è obbligatorio; il mancato conferimento dei dati richiesti comporta l'esclusione dei partecipanti.

Le informazioni saranno trattate dal personale dell'Ente coinvolto nel procedimento e potranno essere pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Sesto Fiorentino o su altri strumenti di comunicazione nel rispetto delle normative vigenti in materia.

I partecipanti alla presente gara possono esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e 8 del D. Lgs. n. 196/2003, concernenti tra l'altro il diritto di accesso ai dati personali, l'integrazione e la rettifica degli stessi.

Titolare del trattamento è il Comune di Sesto Fiorentino; Responsabile del trattamento è il Dirigente del Settore "Affari Generali e Sviluppo Economico", Avv. Franco Zucchermaglio.

H) ALTRE INFORMAZIONI

L'alienazione oggetto del presente bando non è soggetta ad IVA in quanto fuori campo di applicazione dell'imposta.

Per quanto non previsto nel presente bando valgono le disposizioni di legge previste dal Regolamento di Contabilità dello Stato di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827, dal vigente Regolamento comunale per l'alienazione di immobili approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 24.02.2009 e

dalle vigenti normative in materia.

La pubblicazione del presente bando costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90. Il procedimento si concluderà entro 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando d'asta.

Responsabile del procedimento è il Dirigente Avv. Franco Zucchermaglio.

Tutta la documentazione inerente il presente avviso è disponibile e consultabile presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Sesto Fiorentino negli orari di apertura al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì ore 8,30 – 13,30, martedì e giovedì ore 15,00 – 17,30.

L'Amministrazione si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate ai sensi e secondo le modalità previste dal D.P.R. 445/2000.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le clausole del presente bando e le norme in esso citate.

Per ulteriori informazioni oppure per appuntamenti nei giorni diversi da quelli di apertura al pubblico, gli interessati possono contattare l'Ufficio Patrimonio, Piazza Vittorio Veneto 1 - Sesto Fiorentino- tel. 055/4496248 – 275 - e-mail: e.nardi@comune.sesto-fiorentino.fi.it oppure a.ristori@comune.sesto-fiorentino.fi.it; per sopralluoghi presso l'immobile in vendita telef. 055/4496480 – e-mail: r.soletti@comune.sesto-fiorentino.fi.it

Per ogni controversia è competente il Foro di Firenze.

L'avviso integrale d'asta è consultabile anche presso:

- Ufficio Relazioni con il Pubblico U.R.P., Largo 5 Maggio n. 3, Sesto Fiorentino;
- L'albo pretorio del Comune;
- Sito web del Comune: <https://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/bandi-immobili-attivi>

Sul sito Web del Comune sarà pubblicato l'esito dell'aggiudicazione provvisoria e di quella definitiva, a partire dal giorno successivo al relativo provvedimento di dichiarazione e per la durata di giorni quindici.

Sesto Fiorentino, 28 marzo 2025

IL DIRIGENTE SETTORE AA.GG. E SVILUPPO ECONOMICO
Avv. Franco Zucchermaglio