



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE  
PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN VIA CAVOUR 79 ANGOLO VIA  
ARNOLFO DI CAMBIO 5-7  
(II avviso per riapertura dei termini)**

**PREMESSE**

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 109 del 22.12.2025, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - triennio 2026-2027-2028, di cui alla Legge n.° 133/2008, quale parte integrante del Documento Unico di Programmazione;

L'avviso di approvazione del Piano è in pubblicazione all'Albo Pretorio.

Nell'Elenco dei beni in dismissione, è presente l'immobile identificato con la Scheda n° 31, come da Relazione tecnica in Allegato al presente Avviso (**Allegato 1**);

L'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

- Piano Operativo-

Il fabbricato è classificato in F3.1C -Art. 34.3 Attrezzature scolastiche e per servizi a scala comunale e di quartiere -Tipologia di servizio Uffici.

L'art. 21.8 delle Norme Tecniche di attuazione disciplina la destinazione d'uso per le attrezzature di servizio pubbliche, ivi inclusi per gli uffici amministrativi.

L'Art. 21.8.co. 2 precisa che *"Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che hanno servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni"*.

- Regolamento Urbanistico-

Il fabbricato è classificato in Ambiti Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)-Tipo di servizio Uffici Amministrativi -pubblico -Aree interne al perimetro dei centri abitati -UTOE di riferimento 1.

Gli artt. 80, 81 e 84 del RUC disciplinano in merito agli ambiti delle attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale.



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

L'art. 81.co. 2 prevede che *“La realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche potrà essere concessa anche a soggetti diversi da quelli di cui al precedente comma a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita Convenzione. In particolar modo la convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasposto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi, e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati”*.

La realizzazione delle attrezzature è dunque possibile anche a cura di soggetti diversi dalle aziende e enti istituzionalmente competenti in forza delle disposizioni contenute nelle norme sia del R.U.C. che del P.O.C..

In ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, il presente avviso pubblico ha l'obiettivo di accogliere le manifestazioni di interesse da parte di soggetti, pubblici e/o privati, ad acquistare tale bene inserito nel citato piano.

Il presente avviso pubblico è pertanto finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di detto bene immobile, inserito nel piano delle alienazioni, approvato con la citata delibera consiliare, allo scopo di individuare i soggetti intenzionati all'acquisto, con i quali procedere alla selezione finalizzata alla vendita attraverso una procedura di gara negoziata, con il criterio del miglior prezzo rispetto all'importo stabilito a base di gara. Il presente avviso è quindi preliminare alla procedura di gara che sarà espletata con coloro che presenteranno manifestazione di interesse a seguito del presente avviso.

Con Determinazione Dirigenziale n° 885 del 23/06/2026 è stato approvato il presente avviso e con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 98 del 20/12/2013 è stato approvato il Regolamento per la vendita dei beni immobili.

Il presente avviso di vendita si riferisce al lotto così come indicato nell'art. 2 a seguire e come descritto nella Relazione Tecnica in allegato al presente avviso.

**ART. 1- AVVISO ESPLORATIVO –DISPOSIZIONI GENERALI**

Nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 14 e ss. del citato Regolamento comunale, il presente Avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Empoli alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni da parte dello stesso Comune a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di eventuali commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

Alla successiva procedura di gara finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare tutti e soltanto i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse attraverso questo avviso.

**ART. 2- AVVISO ESPLORATIVO – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA -**

Preso atto che la prima procedura avviata in data 25/03/2026 è andata deserta, secondo quanto previsto dall'art. 12 "Aste deserte" del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà comunale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98/2013) - il quale dispone che "Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione ha la facoltà di indirne una seconda riducendo il prezzo a base d'asta fino a un massimo del 10%" - al prezzo a base d'asta è stata applicata una riduzione del 10%.

Si riporta a seguire la specifica del lotto in vendita, come da Relazione tecnica che qui si allega.

<b>N° del lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>
<b>Lotto 1/Scheda 31</b>	Foglio di Mappa 15 p.lla 4 sub.505 (Uffici Pubblici) e sub 506 (Autorimessa)	€ 810.000,00

L'immobile oggetto della presente procedura risulta attualmente occupato, in quanto sede dell'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa – Corpo di Polizia Municipale.

Il rilascio dell'immobile da persone e cose è previsto entro un anno a decorrere dalla aggiudicazione definitiva del lotto, data entro la quale l'Amministrazione si impegna a renderlo completamente disponibile.

Il prezzo a base d'asta è da intendersi al netto dell'Iva, se ed in quanto dovuta.

**ART. 3- AVVISO ESPLORATIVO**

**-MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE-**

I soggetti, anche in gruppi riuniti ciascuno per la rispettiva quota parte, che intendono manifestare il proprio interesse all'acquisto dell'immobile di cui all'art. 2 che precede, devono far pervenire la propria manifestazione di interesse, a firma resa autentica ai sensi di legge di tutti i soggetti interessati, a pena esclusione, a mezzo Posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [comune.empoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.empoli@postacert.toscana.it), entro le **ore 12** del giorno **30 luglio 2026**.

L'oggetto della manifestazione è: "AVVISO ESPLORATIVO - MANIFESTAZIONI DI INTERESSE -IMMOBILE COMUNALE IN DISMISSIONE- LOTTO 1- SCHEDA 31".

Saranno prese in considerazione anche le manifestazioni di interesse consegnate direttamente al Comune con Protocollo debitamente registrato entro tale termine. La consegna della manifestazione potrà avvenire presso l'Ufficio Archivio e Protocollo, Via del Papa 41, nel rispetto del seguente orario:

Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 8,00 alle ore 13,30; Martedì e Giovedì dalle ore 8,00 alle ore 18,30; Sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,00.



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

**ART. 4- AVVISO ESPLORATIVO - DOCUMENTI DA PRESENTARE-**

La manifestazione d'interesse dovrà essere debitamente firmata e contenere:

- la dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- l'indicazione delle generalità e dei recapiti pec presso i quali il Soggetto/i interessato/i dichiara/no di voler ricevere le comunicazioni relativi al presente avviso, ivi inclusa la lettera di invito;
- la fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive.

La Manifestazione d'interesse non costituisce vincolo all'acquisto.

**ART. 5- AVVISO ESPLORATIVO –CON SUCCESSIVA GARA NEGOZIATA  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - TRATTAMENTO DEI DATI-PUBBLICITÀ  
DEL BANDO**

Il Responsabile del procedimento è individuato nel Dirigente del Servizio Espropri e Patrimonio Ing. Roberta Scardigli.

Nel rispetto del Regolamento Europeo 2016/679, in materia di trattamento ed ai diritti di accesso ai dati personali si informa che il trattamento dei dati forniti sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti del proponente.

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune: [www.comune.empoli.fi.it](http://www.comune.empoli.fi.it) nonché reso noto attraverso manifesti di pubblica affissione.

La pubblicazione viene curata per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale oltre che sul Bollettino Ufficiale della Regione a norma del vigente Regolamento per la vendita di beni immobili (art. 17).

**ART. 6- GARA NEGOZIATA CON CRITERIO DEL MIGLIO PREZZO**

Al solo fine di fornire in via preliminare tutte le informazioni necessarie in merito alla gara che sarà eseguita, una volta raccolte le manifestazioni di interesse di cui ai precedenti artt. 3 e 4, si descrivono ora, agli articoli 6.A, 6.B, 6.C, 6.D e 6.E, le fasi del procedimento di gara negoziata.

Dette fasi saranno debitamente rimesse nella lettera di invito, che sarà inoltrata a cura del competente ufficio comunale (Servizio Espropri e Patrimonio) a tutti coloro che presenteranno manifestazione di interesse attraverso il presente avviso.

**ART. 6.A- MODALITÀ DI ALIENAZIONE- DISPOSIZIONI GENERALI**

Al presente avviso, raccolte d'ufficio le manifestazioni d'interesse pervenute, seguirà quindi la procedura di gara che avrà come fine la presentazione di offerte vincolanti.

Coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto saranno quindi invitati con specifica lettera di invito a presentare una proposta irrevocabile di acquisto relativa al lotto.

La vendita sarà eseguita mediante procedura negoziata da esperirsi con il metodo del miglior prezzo, mediante offerte segrete, rispetto al prezzo posto a base di gara, debitamente indicato nell'avviso di gara (*vedasi art. 2 del presente avviso*).

La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo base. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

In caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello Stato.

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto, di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, senza la possibilità di dar luogo ad azioni per lesioni o diminuzione del prezzo.

L'aggiudicazione provvisoria e l'aggiudicazione definitiva è fatta a favore dell'offerta migliore, completate le verifiche di legge, con apposita determinazione dirigenziale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione conseguirà dall'aggiudicazione definitiva.

**ART. 6.B- REQUISITI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per i requisiti di ordine generale, a dimostrazione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione dei soggetti che presenteranno l'istanza, si rimanda a quanto sarà previsto nel Modello di Istanza e Dichiarazione Unica che sarà allegato alla lettera di invito.

Ciascun plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere due buste: Busta "A" e Busta "B".

La **Busta "A"** (- documenti di ammissibilità -) a pena di esclusione, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare la seguente documentazione:

Istanza di ammissione e dichiarazione unica, (in allegato alla lettera di invito), in bollo da € 16,00, debitamente sottoscritta dal richiedente.

In caso intendano partecipare più soggetti, ciascuno per una propria quota parte, ogni soggetto interessato dovrà presentare una propria istanza e dovrà inoltre essere presentata un'ulteriore Dichiarazione in carta libera a firma, resa in forma autentica ai sensi di legge, di tutti i soggetti interessati, indicante le rispettive quote di partecipazione. In tal caso l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati.

Ricevuta di versamento in euro dell'ammontare pari al 10% (dieci per cento) dell'importo a base di gara, per il lotto di interesse, effettuato a titolo di deposito cauzionale; detta ricevuta deve riportare la seguente causale: "VENDITA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE - IMMOBILI IN DISMISSIONE - LOTTO 1- SCHEDE 31-OFFERTA"- Modalità Pagopa tramite piattaforma regionale.

In ogni caso, la cauzione priva di interesse, sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dalla chiusura della procedura di gara ai concorrenti non aggiudicatari, mentre il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto dal Comune di Empoli come anticipazione del prezzo di vendita.

La **Busta "B"** Offerta economica – A pena di esclusione, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve contenere la dichiarazione dell'offerta, resa su carta libera, a firma resa autentica ai sensi di legge, di tutti i soggetti interessati, con l'indicazione del prezzo offerto in Euro, sia in cifre che in lettere.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso, autenticata nei termini e modi di legge.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia a quanto stabilito dagli artt. 89 ss. del R.D. 827 del 1924.



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

**ART. 6.C- GARA NEGOZIATA CON CRITERIO DEL MIGLIOR PREZZO- MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE-**

L'Amministrazione Comunale darà comunicazione del giorno in cui sarà espletato l'incanto. Dichiarata aperta la gara, il Presidente della Commissione all'uopo costituita, procederà all'apertura della busta "A" per ciascun partecipante ed alla verifica dei documenti richiesti, ammettendo alla successiva fase di gara i concorrenti che risulteranno in regola.

Successivamente, verrà aperta la busta "B" per i concorrenti ammessi e quindi redatta una graduatoria e dichiarato il vincitore aggiudicatario che sarà in ogni caso colui che ha offerto il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. Delle operazioni eseguite sarà redatto il relativo verbale.

Saranno ritenute valide le offerte uguali o superiori al prezzo posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello espresso in lettere.

Laddove anche questo secondo esperimento di gara vada deserto, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vendere il bene a trattativa privata diretta.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presenza di un'unica offerta valida.

Nel caso di presentazione di due o più offerte uguali, si procederà a convocare i concorrenti entro 10 giorni dalla data della determinazione di presa d'atto del verbale di gara, per esperire la procedura ai fini del conseguimento di un eventuale miglioramento.

Il Comune di Empoli si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

Si ricorda ancora che in ogni caso la cauzione, priva di interesse, sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dalla chiusura della procedura di gara ai concorrenti non aggiudicatari, mentre il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto dal Comune di Empoli come anticipazione del prezzo di vendita.

**ART. 6.D - GARA NEGOZIATA CON CRITERIO DEL MIGLIOR PREZZO- CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA-**

Non sono ammesse offerte vincolanti condizionate o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nel presente avviso.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara in caso di mancanza e irregolarità di uno o più documenti richiesti ovvero laddove esso, se pur recapitato, manchi di una delle indicazioni richieste.

È altresì causa di esclusione dalla gara la mancata sottoscrizione dell'offerta economica, ovvero la non inclusione dell'offerta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

**ART.6.E - GARA NEGOZIATA CON CRITERIO DEL MIGLIOR PREZZO- AGGIUDICAZIONE SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO-**



**COMUNE di EMPOLI**  
(Città Metropolitana di Firenze)

*Settore Lavori Pubblici e Patrimonio*  
*" Servizio Espropri e Patrimonio "*

L'aggiudicazione si intenderà definitiva per l'Ente soltanto dopo che saranno intervenute le approvazioni di legge, mentre sarà immediatamente vincolante per l'aggiudicatario.

Il pagamento complessivo del prezzo di cessione, oltre alle spese di rogito, imposte, tasse, IVA, se ed in quanto dovuta, saranno a carico dell'acquirente, dedotto l'ammontare della cauzione già trattenuta in acconto e dovrà avvenire prima della stipula del contratto di compravendita, secondo le modalità che saranno indicate nella citata comunicazione, pena decadenza.

L'A.C. si riserva la possibilità di valutare proposte di contratti di vendita con pagamenti rateali fino ad un massimo di 3 rate, oltre agli interessi di legge.

Il contratto preliminare di compravendita dovrà essere sottoscritto con l'aggiudicatario definitivo entro sei mesi dall'aggiudicazione definitiva.

Alla data della sottoscrizione del preliminare, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al 40% del prezzo definitivo di cessione, comprensivo della somma già versata a titolo di cauzione (pari al 10%), che sarà imputata come acconto sul prezzo.

L'importo versato, al netto della cauzione già corrisposta, assumerà la natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.

La stipula del contratto definitivo di compravendita sarà subordinata alla completa liberazione dell'immobile da persone e cose.

La presentazione dell'offerta comporta automaticamente l'accettazione di tutto il contenuto, clausole e prescrizioni del bando, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile sopra descritto. L'aggiudicatario/acquirente avendo partecipato al presente avviso ha preso piena conoscenza dello stato di fatto, sollevando il venditore da ogni responsabilità.

Empoli, il 24/06/2026

Allegati all'avviso: Relazione tecnica.

Per informazioni: Servizio Espropri e Patrimonio: [ut.patrimonio@comune.empoli.fi.it](mailto:ut.patrimonio@comune.empoli.fi.it).

Il Dirigente del Settore  
*Ing. Roberta Scardigli*  
*firmato digitalmente*