



**AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO
FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN BENE IMMOBILE
NELLA FRAZIONE DI LAVAIANO A FINI SOCIO-CULTURALI, SPORTIVI E PER
FINALITA' SOCIO SANITARIE**

VALUTATO CHE

L'immobile da destinare al patrimonio indisponibile dell'ente dovrà avere determinate caratteristiche essenziali per l'utilizzo che ne dovrà essere fatto a fini socio-culturali, sportivi e per finalità socio sanitarie

1 CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

1a. Dimensioni e requisiti funzionali

L'immobile da adibire a fini socioculturali e sportivi e per finalità socio sanitarie dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- 1) essere ubicato nella frazione di Lavaiano;
- 2) avere una superficie lorda di almeno mq 600,00;
- 3) avere una superficie esterna di almeno mq 5.000,00;
- 4) avere autonomia funzionale da altri immobili;
- 5) adeguati spazi da destinare a:
 - eventuali stanze con servizi igienici (per studi medici);
 - a sala di attesa;
 - a salone polivalente per eventuale seggio elettorale;
 - a spazi comuni;
- 6) avere uno spazio esterno che possa essere utilizzato come parcheggio per i futuri dipendenti o fruitori della struttura e, come spazio per le attività correlate all'utilizzo del medesimo

1b. Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale

L'immobile dovrà essere:

- ubicato all'interno di Lavaiano, ben servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
- dotato di autonomia funzionale da altri fabbricati.

1c. Requisiti tecnici specifici:

- a) destinazione dell'immobile ad uso direzionale e di servizio;
- b) rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

2 PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire mediante

- raccomandata A.R., entro e non oltre le ore 12,00 del 15° giorno dalla data di pubblicazione del presente avviso sulla sezione AVVISI del sito internet dell'Ente;
- a mano presso l'ufficio protocollo del Comune.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a:
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI, Piazza Vittorio Emanuele II, 2, 56035, Lari (PI).

Sul plico, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati:

- a) indirizzo del mittente;
- b) la seguente dicitura: **“Contiene offerta per indagine di mercato finalizzata all'acquisto di un bene immobile nella frazione di Lavaiano a fini socio-culturali, sportivi e per finalità socio sanitarie. NON APRIRE”** .

N.B.

L'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il timbro con la data di arrivo posto dal competente ufficio protocollo.

Le offerte pervenute oltre il predetto termine non saranno prese in considerazione.

Questa Amministrazione non riconosce alcuna provvigione o compenso per attività di mediazione. Non saranno prese in considerazione le offerte inviate da intermediari e/o agenzie d'intermediazione immobiliare.

2a Offerta

L'offerta presentata in carta libera dovrà necessariamente contenere:

Per le persone fisiche:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, codice fiscale);
- copia fotostatica di un documento d'identità (pena l'esclusione);
- eventuale indirizzo PEC (posta elettronica certificata);
- firma leggibile dell'offerente.

Per le persone giuridiche:

- denominazione/ragione sociale;
- codice fiscale e/o partita IVA;
- nominativo luogo e data di nascita, codice fiscale e carica ricoperta dalle persone designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
- indirizzo PEC (posta elettronica certificata).

- firma leggibile di un legale rappresentate, corredata a pena di esclusione da un valido documento d'identità del sottoscrittore.

L'offerta, pena esclusione, dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- **Allegato "1"** - "Offerta per indagine di mercato finalizzata all'acquisto di un bene immobile nella frazione di Lavaiano a fini socio-culturali, sportivi e per finalità socio sanitarie – Comune di Casciana Terme Lari", debitamente compilato e sottoscritto, (secondo il fac-simile allegato);

- **Allegato "2"** - Offerta economica, dal quale devono risultare:

- a) il prezzo di vendita richiesto per l'immobile;

- b) di conoscere e di accettare, senza riserve e condizioni, il contenuto del presente avviso;

- c) di mantenere valida l'offerta per un periodo di 6 mesi decorrenti dalla sua presentazione.

- **Allegato "3"** - Relazione descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali, nonché della ubicazione dell'immobile e planimetria interna scala 1:100 dei locali corredata di idonea documentazione fotografica dell'immobile.

La relazione dovrà essere schematizzata in modo tale descrivere inequivocabilmente i criteri di valutazione B, C e D sotto riportati, e dovrà essere composta da massimo quattro pagine formato A4, escluso le planimetrie e la documentazione fotografica.

3 . ULTERIORI CONDIZIONI E VALUTAZIONE OFFERTA

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, nonché di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione. Nessun diritto o aspettativa potrà quindi sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti, dal giorno successivo alla scadenza della presentazione dell'offerta con orario da concordare. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria a fini dell'esame delle offerte.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente all'Amministrazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta, oppure nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute, sino alla data di interruzione della trattativa.

In ogni caso il prezzo di vendita del bene offerto sarà sottoposto a congruità dal competente ufficio comunale.

Qualora la perizia effettuata dal competente ufficio comunale determini un prezzo per l'acquisto dell'immobile inferiore a quanto richiesto dal venditore, occorrerà che il venditore si allinei alla perizia scaturita dal competente ufficio comunale.

4 CRITERI DI SELEZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte di cui al punto 2, le proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una commissione nominata dal Responsabile del Servizio del contratto di acquisto.

La Commissione sarà formata da n. 3 persone, scelte anche all'esterno dell'Ente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto.

La Commissione potrà richiedere al proponente ogni chiarimento sull'offerta presentata, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata, riservandosi la facoltà di concordare ulteriori sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, al fine di acquisire ogni dato utile alla valutazione.

L'immobile sarà selezionato seguendo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri e i pesi specificati nei "CRITERI DI VALUTAZIONE" con riferimento al metodo aggregativo-compensatore, secondo i criteri di seguito indicati.

	Criterio	Elementi	Punti	Metodo attribuzione punteggio
Offerta Economica	A	Prezzo di acquisto	20	Interpolazione lineare con il prezzo più basso offerto
	Totale punti Offerta Economica	20		
Offerta Tecnica	B	Rispondenza dell'immobile offerto ai requisiti dimensionali e funzionali – si veda punti 1a) e 1b)	30	Criterio qualitativo (vedi sotto)
	C	Valutazione requisiti tecnici – si veda punto 1c)	30	Criterio qualitativo (vedi sotto)
	D	Analisi dello stato di manutenzione dell'immobile	20	Criterio qualitativo (vedi sotto)
	Totale punti Offerta Tecnica		80	

ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Per il criterio A il punteggio di 20 punti è assegnata per la migliore offerta economica sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_n / P_{min}) * 20$$

Dove

V_n= punteggio assegnato all'n-esimo concorrente

P_n= prezzo richiesto dal concorrente n-esimo

P_{min}= prezzo minimo richiesto proposto in sede di gara

In caso di risultato decimale, si procede all'arrotondamento alla seconda cifra decimale per difetto.

A ciascuno degli elementi qualitativi di cui ai criteri lett. B), C), e D) è attribuito un punteggio coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale. del coefficiente variabile da zero ad uno.

Ogni commissario attribuirà ad ogni criterio o sub criterio un coefficiente di valutazione compreso fra 0 e 1. Verrà poi calcolata la media dei coefficienti attribuiti ad ogni criterio o sub criterio da parte dei commissari. Per ogni criterio o sub criterio, all'offerta che avrà ottenuto la media più alta verrà attribuito il coefficiente 1, alle altre un coefficiente proporzionalmente inferiore e arrotondato alla seconda cifra decimale dopo la virgola. Ogni criterio/sub criterio di valutazione sarà valutato secondo i seguenti criteri motivazionali:

Coefficiente	Criterio motivazionale
0	Assente – completamente negativo
0,1	Quasi del tutto assente – quasi completamente negativo
0,2	Negativo
0,3	Gravemente insufficiente
0,4	Insufficiente
0,5	Appena sufficiente
0,6	Sufficiente
0,7	Discreto
0,8	Buono
0,9	Ottimo
1	Eccellente

Per ogni criterio o sub criterio verrà poi attribuito il punteggio in base alla seguente formula:

$$\text{punteggio max} * V(a) i$$

Dove **V(a)i** è il coefficiente della prestazione dell'offerta (**a**) rispetto al requisito (**i**) variabile tra zero e uno.

Il punteggio complessivo attribuito a ciascun concorrente sarà dato dalla somma del punteggio relativo alla valutazione della proposta tecnica P (tecnico)_n, del punteggio relativo alla valutazione della proposta gestionale P (gestione)_n e del punteggio relativo alla valutazione della proposta economica P (economico)_n

Il punteggio complessivo attribuito a ciascun concorrente sarà dato dalla somma del punteggio relativo alla va della proposta tecnica P (tecnico)_n, del punteggio relativo alla valutazione della proposta gestionale P (gestione)_n e del punteggio relativo alla valutazione della proposta economica P (economico)_n

$$P(\text{complessivo}) n = P(PT)n + P(PG)n + P(E)n$$

dove:

P(complessivo)_n = punteggio complessivo attribuito al Concorrente n-esimo

P(PT)_n = punteggio relativo alla valutazione della proposta tecnica del Concorrente n-esimo;

P(PG) n = punteggio relativo alla valutazione della proposta gestionale del Concorrente n-esimo.

P(PE) n = punteggio relativo alla valutazione della proposta economica del Concorrente n-esimo.

Si precisa che:

- Il giudizio sarà attribuito da ciascun commissario sulla base delle caratteristiche offerte connesse agli aspetti oggetto di valutazione esplicitati negli elementi sopra descritti.

- Qualora, nella valutazione delle offerte tecniche, emergessero caratteristiche qualitative inserite in più elementi di valutazione, la Commissione di gara le valuterà comunque una sola volta, scegliendo a suo insindacabile giudizio l'elemento cui attribuirle, secondo un criterio di maggiore congruità.

- Qualora nella documentazione venga riportato una caratteristica senza indicare il criterio cui si riferisce, oppure venga inserita in un criterio ritenuto non corretto da parte della commissione, la stessa si riserva di valutare l'elemento nel criterio ritenuto più appropriato secondo un criterio di congruità.

- Nel caso il concorrente non offra alcunchè per uno o più criteri, per gli stessi verrà attribuito dalla commissione il punteggio 0 (zero).

È da intendersi:

0 Assente e quindi esclusa dal processo di valutazione, la non conformità dell'immobile offerto a quanto prescritto dal presente avviso pubblico.

Da 0,1 a 0,4 quasi del tutto assente, negativo, gravemente insufficiente, un immobile offerto a quanto prescritto dal presente avviso che presenti i requisiti richiesti in modo incompleto o del tutto insoddisfacente.

Da 0,5 a 0,6 appena sufficiente, sufficiente, un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, presenti, anche parzialmente, i requisiti richiesti.

Da 0,7 a 0,8 discreto, buono, un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, pur presentando tutti i requisiti richiesti, non raggiunge completamente le caratteristiche definite nel presente avviso.

Da 0,9 a 1 ottimo, eccellente, un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, è conforme, completo e coerente con le caratteristiche definite nel presente avviso.

Sarà considerata vincitrice l'offerta che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato. In caso di parità sarà data precedenza, all'offerente che avrà ricevuto il punteggio più alto riguardo all'offerta tecnica.

Si ricorda che il prezzo di vendita del bene offerto sarà sottoposto a congruità dal competente ufficio comunale.

Selezionato l'immobile rispondente al presente avviso questa Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente, mediante PEC o Raccomandata A.R., secondo l'indirizzo indicato nella presentazione della proposta.

5. CONTRATTO

Successivamente alla scelta dell'immobile rispondente alle richieste, l'amministrazione comunale procederà all'individuazione del notaio ed a tutte le procedure necessarie per addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

La stipula del contratto è inoltre subordinata alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile o del rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario, attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso. Nel caso di persona giuridica il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori.

Altresì è subordinata alla regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso.

Qualora l'amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, sarà stipulato un preliminare di vendita

6. PREZZO DI VENDITA

Si ribadisce che dopo aver individuato il bene immobile a seguito della procedura di evidenza pubblica, il Comune provvederà a effettuare una perizia sul bene per determinare la congruità del prezzo.

Il prezzo finale di acquisto pertanto dovrà necessariamente non essere superiore a quello indicato nella perizia.

Prima della stipula del contratto il Comune si riserva di verificare l'esistenza di crediti nei confronti del venditore allo scopo di procedere ad eventuale compensazione parziale o totale.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Comunale www.cascianatermelari.pi.it – Amministrazione Trasparente, e sarà reso disponibile, in formato cartaceo, presso la sede del Comune di Casciana Terme Lari – Piazza Vittorio Emanuele II, 2 – Lari (PI).

Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione sul medesimo sito internet.

Responsabile del procedimento è il dott. Arch. Nicola Barsotti (tel. 0587687526, e-mail n.barsotti@comune.cascianatermelari.pi.it).

Referenti della pratica:

Arch. Giovanni Fedi – 0587 687527 e-mail: g.fedi@comune.cascianatermelari.pi.it

TRATTAMENTO DEI DATI INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI ex art. 13 Reg. (UE) 2016/679

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679, si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione al procedimento in oggetto è effettuato da "COMUNE DI CASCIANA TERME LARI" in qualità di titolare del trattamento (dati

di contatto: Piazza Vittorio Emanuele II n.2 – 56035 Lari (PI), comune.cascianatermelari@postacert.toscana.it) ed è finalizzato unicamente alla gestione delle procedure inerenti l'avviso per la ricerca di mercato finalizzata all'acquisto di un bene immobile nella frazione di Lavaiano a fini socio-culturali, sportivi e per finalità socio sanitarie. Il titolare del trattamento è il Comune di Casciana Terme Lari - (dati di contatto: Piazza Vittorio Emanuele II n.2 – 56035 Lari (PI);), comune.cascianatermelari @postacert.toscana.it). Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione al procedimento di aggiudicazione per l'acquisto del bene immobile. I dati personali forniti saranno conservati presso gli uffici del Comune di Casciana Terme Lari per il tempo necessario alla conclusione del procedimento stesso, saranno poi conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa. Il trattamento dei dati raccolti avverrà a cura del personale autorizzato ed istruito dell'Ante preposto al procedimento di amministrazione del patrimonio e verrà effettuato con modalità manuale e informatizzata. Potranno inoltre essere comunicati ad altri soggetti terzi o diffusi solo qualora specificamente previsto dal diritto nazionale o dell'Unione europea. Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza va rivolta al Responsabile della protezione dei dati, tramite i canali di contatto dedicati. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, secondo le procedure previste pubblicate sul sito dell'Autorità.

Casciana Terme Lari 12 dicembre 2023

Il Responsabile del Servizio
Risorse per le Imprese e il Territorio
Dott. Arch. Nicola Barsotti