

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO NON VINCOLANTE PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI ARCIDOSO AD USO BAGNI PUBBLICI

Il Comune di Arcidosso, piazza Indipendenza, n. 30, C.F. 00103760534, Arcidosso (GR)

RENDE NOTO

che intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile da acquisire per adibirli ad uso bagni pubblici in esecuzione alla delibera di Giunta n. 95 del 17.06.2025.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva, finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Essa non vincola in alcun modo il Comune di Arcidosso, che si riserva – a proprio insindacabile giudizio – di non selezionare alcuna offerta e di porre in atto eventuali successive procedure di selezione a norma di legge.

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione da parte dei concorrenti non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti degli immobili.

La ricerca si intende ristretta agli immobili, già esistenti, situati nel Comune di Arcidosso. In particolare, l'immobile dovrà avere le caratteristiche generali sotto individuate.

L'esito dell'indagine di mercato è finalizzato all'individuazione dell'immobile più idoneo che sarà successivamente oggetto di eventuale trattativa privata.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

1.1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, già esistente deve essere ubicato all'interno del Comune di Arcidosso, ed in particolare dovrà essere localizzato in un'area che si colloca il più vicino possibile all'intersezione tra via Talassese e via La Fratta, in modo da essere utilizzato sia in occasione della festa della castagna, sia delle altre manifestazioni che si svolgono in piazza della Riconciliazione.

1.2 REQUISITI DIMENSIONALI

La struttura deve avere una superficie non inferiore a 16 mq.

1.3 ALTRI REQUISITI

L'immobile dovrà essere libero da persone e cose e non dovrà essere locato o soggetto ad altri vincoli che possano limitare la proprietà ovvero essere in tale condizione alla data di stipula del contratto.

Potranno essere considerati anche immobili che allo stato attuale non risultano subito utilizzabili, ma che comunque possano essere resi disponibili in un tempo congruo rispetto alle esigenze, da indicare puntualmente nella presentazione dell'offerta.

L'immobile deve essere privi di materiali contenenti amianto o altri materiali nocivi eventualmente presenti nel terreno ed in tutti i componenti edilizi ed impiantistici facenti parte dell'immobile.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA PER L'IMMOBILE

1) Titolo di proprietà;

2) Visure e planimetrie catastali;

La documentazione amministrativa è richiesta in formato elettronico; qualora essa non sia allo stato in tutto o in parte disponibile, il soggetto interessato dovrà impegnarsi a produrre l'integrazione della documentazione mancante a seguito della richiesta dell'Amministrazione.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA PER I PROPRIETARI

I proprietari di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, all'atto della presentazione dell'offerta e per tutta la durata della procedura, i sottoelencati requisiti, da attestare in conformità alle disposizioni previste dal DPR 445/2000 mediante dichiarazione sottoscritta da parte del soggetto munito dei necessari poteri per presentare la proposta:

- a) Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione delle attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186 bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h) del d. l. 83/2012;
- b) Che la Ditta individuale/Società/Ente/Associazione /Fondazione non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h) del d. l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione delle attività e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
- c) Che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai punti precedenti;
- d) Che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria per incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) Che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) Di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della normativa vigente;
- g) Di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali ovvero di essere a conoscenza dei seguenti procedimenti penali in corso;
- h) che nei propri confronti o, in caso di persona giuridica, nei confronti dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del D. Lgs. 50/2016, non sussistano cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto e la non sussistenza di quanto previsto dagli artt. 88, comma 4- bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire all'ufficio protocollo mediante raccomandata A.R., ovvero consegnate a mano, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28/07/2025. Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a:

Comune di Arcidosso – Area Affari Generali/Servizio Patrimonio
Piazza Indipendenza 30
58031 Arcidosso (GR)

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 immobile ad uso bagni pubblici. -Non aprire”.

L’invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione del 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.

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:

1. allegato “a” - offerta di un immobile da adibire a bagni pubblici, debitamente compilato e sottoscritto, secondo il fac-simile allegato 1;
2. allegato “b” - relazione descrittiva delle caratteristiche dimensionali e della ubicazione dell’immobile e planimetria interna dei locali, corredata di idonea documentazione fotografica dell’immobile;
3. allegato “c” - offerta economica, dal quale devono risultare secondo il fac-simile allegato 2:
 - (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 180 giorni decorrenti dalla sua presentazione.

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.

Il Comune di Arcidosso si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

Il Comune di Arcidosso, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai 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 da parte dell'Agenzia del Demanio o del competente ufficio comunale ovvero altro organismo.

L'Amministrazione comunale potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta rispondente alle necessità dell'Ente, congrua e conveniente.

CRITERI DI SELEZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte, le proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una commissione nominata dal Dirigente Responsabile del contratto di acquisto. La Commissione sarà formata da n. 3 persone, di cui almeno due componenti esperti, 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 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" di seguito indicati.

Offerta Economica

Prezzo di acquisto 30 punti

Offerta Tecnica

a) Rispondenza dell'immobile offerto ai requisiti dimensionali 30

b) Rispondenza dell'immobile offerto ai requisiti ubicazionali 40

ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Per il criterio A il punteggio di 30 punti è assegnato per la migliore offerta economica sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_{max} - P_n / P_{max} - P_{min}) * 30$$

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

P_{max} = prezzo massimo

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. a), b) è attribuito un punteggio coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale del coefficiente variabile da zero ad uno.

La Commissione giudicatrice determina i coefficienti $V(a)_i$ nel seguente modo:

- relativamente a ciascun criterio lett. a) e b) attribuendo il coefficiente 1 all'offerta che ha ottenuto la somma dei punteggi attribuiti più alta e assegnando alle altre offerte un coefficiente (con approssimazione alla terza cifra decimale) calcolato in proporzione. Quindi si procede a moltiplicare i coefficienti così calcolati per il punteggio massimo del relativo criterio. Relativamente in particolare

a ciascun criterio di aggiudicazione lett. a) e b), ogni commissario per l'attribuzione dei valori compresi tra 0 e 1 esprimerà un giudizio discrezionale cui corrisponde un valore secondo quanto di seguito riportato:

Giudizio Valore

Ottimo da 0,81 a 1,00

Buono da 0,41 a 0,80

Sufficiente da 0,01 a 0,40

Insufficiente 0 È da intendersi:

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

SUFFICIENTE un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, presenti, anche parzialmente, i requisiti richiesti.

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.

OTTIMO un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, è conforme, completo e coerente con le caratteristiche definite nel presente avviso. La Commissione procederà ad assegnare per ogni criterio di cui sopra un punteggio. I punteggi non sono cumulabili per ogni criterio di cui sopra un punteggio. I punteggi non sono cumulabili.

NOTA BENE Al termine della valutazione delle offerte, al fine di rendere inalterato il rapporto fra il punteggio massimo dell'offerta tecnica (max. punti 70) ed il punteggio massimo dell'offerta economica (max. punti 30), si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta tecnica migliore il punteggio massimo di 70 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte. Detta riparametrazione non verrà effettuata in presenza di una sola offerta valida.

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.

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. L'acquisto sarà in ogni caso sottoposto all'autorizzazione degli organi amministrativi di controllo. 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.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet dell'Comune di Arcidosso www.comune.arcidosso.gr.it, sezione "Avvisi pubblici", e sarà reso disponibile, in formato cartaceo, presso la sede del Comune di Arcidosso – Piazza Indipendenza 30 – 58031 Arcidosso. Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione sul medesimo sito internet. Responsabile del procedimento è il Dott.ssa Maria Cristina Raffi

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 Arcidosso" in qualità di titolare del trattamento (dati di contatto: Piazza Indipendenza, 30Arcidosso, protocollo@pec.comune.arcidosso.gr.it) ed è finalizzato unicamente alla gestione delle procedure inerenti l'avviso per la ricerca di mercato di un immobile da adibire a bagni pubblici.

Il titolare del trattamento è il Comune di Arcidosso - Giunta comunale (dati di contatto: Piazza Indipendenza, 30Arcidosso, protocollo@pec.comune.arcidosso.gr.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 Arcidosso 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 del Comune di Arcidosso 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.