

## BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE PER NUOVA SEDE CONSORTILE

### ART. 1

Il presente Bando è finalizzato all'individuazione di un immobile da destinare a sede del Consorzio 1 Toscana Nord.

L'immobile dovrà essere ubicato, ad una distanza di raggio massimo di 5 km dall'attuale sede degli uffici Consortili in Via Gandhi, 8 - 54011 Aulla (MS)

Il presente Bando non è impegnativo per l'Ente che può decidere di non procedere all'acquisto anche in presenza di offerte validamente presentate.

### ART. 2

La proposta di vendita dovrà essere costituita preferibilmente da immobili che costituiscono l'intera proprietà dell'edificio, o da immobili facenti parte di un più ampio edificio ma con accessi indipendenti.

Le proposte verranno valutate da una commissione giudicatrice nominata dal direttore del Consorzio 1 Toscana Nord.

Le offerte pervenute saranno impegnative per sei mesi dalla data di scadenza del bando, entro i quali sarà stipulato il contratto di acquisto.

Decorso tale periodo il proponente la vendita si potrà ritenere svincolato dal contenuto della proposta di acquisto e nessuna pretesa potrà avanzare a qualsiasi titolo nei confronti del Consorzio 1 Toscana Nord.

La commissione giudicatrice, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche, delle proposte di acquisto, previste dalla procedura, predispone una graduatoria definitiva formulando una proposta di acquisto.

### ART. 3

#### 3.1 REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

I soggetti proponenti dovranno allegare il Modello A, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

Non dovranno sussistere in capo all'operatore economico aggiudicatario le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare previste dagli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023. Si applicano gli articoli dal 96 al 99 del D.Lgs. 36/2023.

#### se persona fisica

- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, di non esistenza dello

stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, di inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.

#### **se persona giuridica**

- dichiarazione resa dal legale rappresentante attestante gli estremi dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese della società o dei documenti legali atti comunque a comprovare la legittima esistenza, natura giuridica, denominazione sociale, sede, codice fiscale, della persona giuridica ed inoltre elencazione sia degli estremi dei documenti legali comprovanti la qualità di attuale rappresentante legale del dichiarante, sia dei dati personali del medesimo (nome, cognome, luogo e data di nascita e residenza);
- dichiarazione di non avvenuto fallimento, concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa nel periodo dei 5 anni antecedenti e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla data di presentazione dell'offerta;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.;
- nel caso di società cooperative dovrà altresì essere dichiarata l'iscrizione della società negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro.

**Il soggetto proponente, in qualità di proprietario dell'immobile, non deve presentare alla data di trasferimento della proprietà posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili all'immobile oggetto della proposta.**

#### **ATTENZIONE.**

**Le proposte possono essere presentate anche da intermediari (agenzie immobiliari).**

**Nel qual caso l'agenzia dovrà compilare solo il Modello D ed il Modello E.**

**Mentre tutta la documentazione di gara deve essere comunque firmata dal soggetto proprietario dell'immobile e fare riferimento allo stesso, per quanto riguarda il possesso dei requisiti richiesti.**

## **3.2 REQUISITI DELL'IMMOBILE**

**L'immobile dovrà essere composto come di seguito elencato:**

- essere ubicato ad un raggio massimo di 5 km all'attuale sede degli uffici Consortili in Via Gandhi, 8 - 54011 Aulla (MS) con esclusione del centro storico;
- essere localizzato su vie di comunicazione primaria (Comunale, Provinciale, Statale) e facilmente raggiungibile tramite i pubblici servizi (linee bus);
- essere vicino a pubblici esercizi o posti pubblici (bar, ristoranti ecc. ecc.);
- Essere inseriti in zone con pericolosità idraulica bassa ai sensi del PGRA dell'Autorità di bacino
- Distrettuale Appennino Settentrionale e delle disposizioni della Legge Regionale 41/2018.



3

- Avere locali da dedicare ad uso ufficio con caratteristiche tali da poter ospitare il personale tecnico ed amministrativo del Consorzio nonché spazi idonei al ricevimento del pubblico;
- • Avere locali da dedicare ad uso di magazzino dove poter allestire ricovero attrezzature spogliatoi e bagni per il personale operario;
- **per le aree uso ufficio**, avere una **Superficie Utile** (vedi successivo art. 7) non inferiore ai 150 mq. e non superiore ai 200 mq. ;
- **per l'area ad uso magazzino** avere una **Superficie Utile** (vedi successivo art. 7) non inferiore ai 130 mq. e non superiore ai 200 mq.,
- essere dotato di spazi esclusivi da adibire a parcheggio per n. 8 mezzi operativi per un'area complessiva di mq. 240 (stalli e spazio di manovra);
- essere dotato inoltre di spazi esclusivi per n. 5 posti auto, comprensivi di n. 1 stalli per disabili.
- con area direzionale collocata al P.T. oppure ai piani superiori, ma in questo caso accessibile per diversamente abili con ascensore o piattaforma elevatrice a movimento verticale, che rispetti la normativa (Legge 13/1989 e Dm. 236/89) ;
- l'intero immobile deve essere in possesso della conformità urbanistica ed edilizia comunale vigente;
- avere dichiarazione di conformità di tutti gli impianti esistenti;
- avere certificazione di agibilità non superiore ad anni 20 dalla data di pubblicazione del presente bando;
- essere in possesso, al momento del trasferimento della proprietà, della prescritta certificazione energetica;
- essere allineati, al momento del trasferimento della proprietà, tra la consistenza catastale, quella reale riscontrata e lo stato legittimato urbanisticamente;
- essere non locati e liberi da persone e cose alla data del trasferimento della proprietà;

Per gli immobili che non corrispondono ai requisiti sopra elencati, ma che con successive trasformazioni ed opere edilizie possono essere resi idonei a quanto richiesto, il proprietario dell'immobile potrà apportare, entro il periodo massimo di 1 anno, tutte quelle modifiche necessarie a rendere l'immobile idoneo alla vendita nel rispetto di tutti i requisiti previsti.

La stipula del contratto di compravendita, sarà subordinata alla verifica dei lavori eseguiti e dell'idoneità dell'immobile sulla base dei requisiti sopra richiesti e di quanto dichiarato nell'offerta presentata.

### 3.3 PROPOSTA ECONOMICA

- a. il proponente la vendita farà una valutazione complessiva dell'immobile con relative pertinenze in base alla superficie commerciale vendibile come specificato all'art. 7;
- b. Il valore a mq. di **superficie commerciale** vendibile offerto dovrà essere inferiore o uguale ad €/mq. 1.100,00 (millecento,00);

c. il prezzo di vendita si intende comprensivo anche degli oneri per l'eventuale servizio di mediazione dell'agenzia immobiliare, il cui costo rimane a carico del venditore.

#### ART. 4 - MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte l'apposito **modello "A"**.

La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria.

La domanda di partecipazione al bando potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- invio a mezzo posta ( raccomandata con ricevuta di ritorno ). In questo caso farà fede la data e l'ora di arrivo e non la data di spedizione;
- invio mediante corriere. In questo caso farà fede la data e l'ora nella quale il corriere avrà rilasciato al Consorzio 1 Toscana Nord la ricevuta dell'avvenuta consegna;
- consegnata a mano. In questo caso farà fede la data e l'ora di presentazione della domanda comprovata dalla ricevuta riportante il numero di protocollo di entrata rilasciata e firmata dal funzionario addetto del Consorzio 1 Toscana Nord, presso la sede di Capannori (Lucca) in via Scatena 4, o presso la sede di Viareggio (Lucca) in via della Migliarina 64, Telefono: 0583/98241 – [www.cbtoscananord.it](http://www.cbtoscananord.it) PEC: [protocollo@pec.cbtoscananord.it](mailto:protocollo@pec.cbtoscananord.it)

Il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà essere indirizzato a Consorzio 1 Toscana Nord, presso la sede di Viareggio (Lucca), via della Migliarina 64, e dovrà pervenire entro **e non oltre le ore 12.00 del giorno 21 OTTOBRE 2024**

All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura "BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE PER NUOVA SEDE CONSORTILE"

#### ART. 5 - CONTENUTI DEL PLICO

Il plico dovrà contenere n. 3 buste, contraddistinte coi numeri 1 , 2 , e 3.

##### **5.1 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 1- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La busta n. 1 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura " DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e contenere il Modello "A", debitamente compilato in ogni sua parte, tutta la documentazione amministrativa richiesta , nonché la garanzia fideiussoria prevista all' Art. 11.

##### **5.2 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA**





La busta n. 2 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura " OFFERTA TECNICA " e contenere il Modello "B" debitamente compilato e tutti i documenti dettagliati e indicati nel Modello "B" stesso, pena esclusione dalla gara.

### **5.3 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA**

La busta n. 3 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura " OFFERTA ECONOMICA " e contenere l'offerta economica, pena esclusione dalla gara.

## **ART. 6 – CONDIZIONI DI ESCLUSIONE**

Non saranno ammesse domande:

- pervenute oltre il termine del bando;

La commissione potrà non ammettere le domande:

- non correttamente compilate e firmate;
- non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;

## **ART. 7 – MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI**

### **a. Superficie Utile ( S.U. )**

Per superficie Utile (S.U.) , s'intende la superficie netta calpestabile di ogni vano all'interno dell'immobile, escluso le soglie delle porte e gli sguinci, al netto di logge, balconi, terrazzi, di vani destinati a soffitta;

### **b. Superficie Lorda ( S.L. )**

Per superficie Lorda (S.L.), s'intende la superficie di tutti i vani comprensiva delle soglie delle porte e degli sguinci, al lordo dei muri perimetrali e dei muri interni, comprensiva, altresì, del 50% di eventuali muri confinanti con le altre unità immobiliari dell'edificio;

### **C. Superficie Commerciale vendibile ( S.C. )**

La superficie commerciale ( S.C. ) è calcolata nel seguente modo:

- 100% della superficie dell'unità immobiliare destinata ad uso direzionale al lordo dei muri perimetrali, dei muri interni, e del 50% dei muri confinanti con altre unità immobiliari dell'edificio;
- 50% della superficie dell'unità immobiliare destinata ad uso magazzino al lordo dei muri perimetrali, dei muri interni, e del 50% dei muri confinanti con altre unità immobiliari dell'edificio;
- 20% della superficie dei posti auto coperti in proprietà;
- 10% della superficie dei posti auto scoperti in proprietà;
- 5% della superficie delle aree a verde di pertinenza esclusiva;
- le superfici di eventuali scale interne si intendono comprese nella superficie vuota per pieno dell'immobile calcolata per tutti i piani interessati;

## ART. 8 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istruttoria per la valutazione delle proprietà sarà svolta in tre fasi:

1° fase SEDUTA PUBBLICA : Esame dei documenti amministrativi, apertura della busta 1.

La commissione procede alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità delle domande dei proponenti sulla base delle dichiarazioni contenute nel Modello "A", al fine di escludere le domande e i soggetti privi dei requisiti di ammissibilità;

la commissione si riserva la facoltà di richiesta chiarimenti e integrazioni ai soggetti proponenti la vendita .

Per le proposte ammesse verrà aperta anche la busta 2, e firmati i documenti in essa contenuti dai membri della commissione.

2° fase SEDUTA RISERVATA : Esame dei documenti tecnici della busta n. 2

Le proposte ammesse alla seconda fase saranno esaminate e valutate sulla base dei criteri di merito indicati nel successivo art. 9 , sia da un punto di vista documentale , e sia tramite sopralluoghi degli immobili.

Saranno stilati verbali di visita per ogni immobile e predisposta adeguata documentazione fotografica. Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente, degli impianti, delle canne fumarie e degli scarichi, o si riscontrassero segni di degrado all'immobile, alle sue pertinenze, e alle parti comuni, la commissione, riportato lo stato dell'immobile sul verbale, può disporre l'esclusione della domanda dalla graduatoria.

Successivamente i membri della Commissione giudicatrice attribuiranno, a seguito del sopralluogo e verifiche planimetriche a proprio insindacabile giudizio, un punteggio massimo attribuibile pari a punti 70.

3° fase SEDUTA PUBBLICA : Esame dell'offerta economica, apertura della busta 3

La Commissione procederà per tutte le offerte ammesse, all'apertura della busta n. 3 contenente l'offerta economica, che indicherà il prezzo offerto dal proponente.

A tale offerta verrà attribuito 1 punto per ogni 1% di riduzione del costo ad €/mq. di superficie complessiva commerciale rispetto al valore definito nell'art. 3.3 . Il punteggio massimo attribuibile è pari a punti 30.

## ART. 9 - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

La Commissione giudicatrice attribuisce un punteggio decrescente rispetto all'ordine alfabetico con i criteri riportati nella seguente tabella:

Categoria e criteri di valutazione	Punteggio
<b>1. Consistenza della proprietà</b>	
A. l'immobile offerto costituisce l'intera proprietà dell'edificio	3
B. l'immobile offerto fa parte di un più ampio edificio	0
<b>2. Ubicazione della proprietà</b>	
A. immobili ubicati entro 1 Km. dalla attuale sede degli uffici Consortili in Via Gandhi, 8 - 54011 Aulla (MS) con esclusione del centro storico.	3
B. immobili ubicati oltre 1 Km ed entro 3 km. dalla attuale sede degli uffici Consortili in via Dorsale 9, Massa; con esclusione del centro storico.	2
C. immobili ubicati oltre 3 Km ma non oltre 5 km. dalla attuale sede degli uffici Consortili in via Dorsale 9, Massa; con esclusione del centro storico.	0
<b>3. Stato Manutentivo</b>	
A. immobili nuovi la cui agibilità è stata dichiarata da non più o uguale a 3 anni	3
B. immobili nuovi la cui agibilità è superiore a 3 anni, ma dichiarata da non più o uguale a 10 anni	1.5
C. immobili ristrutturati, in fabbricati completamente ristrutturati, agibilità è stata dichiarata da non più o uguale a 3 anni	1
D. immobili ristrutturati, in fabbricati completamente ristrutturati, agibilità lavori è superiore a 3 anni, ma dichiarata da non più o uguale a 10 anni	0.5
E. immobili ristrutturati la cui agibilità è superiore a 10 anni ma dichiarata da non più o uguale a 20 anni	0
<b>4. Rispondenza alle norme antisismiche</b>	
A. immobili con collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata al D.M. 14/01/2008	3
B. immobili con collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata ai DD.MM. 20/11/1987 - 03/12/1987 - 11/03/1988 - 04/05/1990 - 09/01/1996 e 16/01/1996	1
C. immobili con collaudo statico normativa previgente se necessaria	0
<b>5. Rispondenza alle norme sul risparmio energetico</b>	
A. immobili con certificazione energetica di classe "B" o superiore	3
B. immobili con certificazione energetica di classe "C"	2
C. immobili in altra classe energetica con esclusione delle classi "F" e "G"	1
<b>6. Superficie utile direzionale dell'immobile</b>	
A. immobili con S.U. uso direzionale compresa tra mq. 150 e mq. 200	3
B. immobili con S.U. uso direzionale oltre i 200 mq.	0
<b>7. Superficie utile adibita a magazzino</b>	
C. immobili con S.U. uso magazzino compresa tra mq. 130 e mq. 200	3
D. immobili con S.U. uso magazzino oltre i 200 mq.	0
<b>8. Servizi igienici area direzionale</b>	
A. immobili con area direzionale dotati di doppio servizio igienico entrambi a norma accessibile per diversamente abili	2
B. immobili con bagni non a norma per l'accessibilità dei diversamente abili	0
<b>9. Servizi igienici area magazzino</b>	
A. immobili con area ad uso magazzino corredata da bagni, spogliatoi, docce, suddivisi per 12 addetti uomini, e per 2 addette donne a norma accessibile per i diversamente abili	3

B. immobili con bagni <u>non a norma</u> per l'accessibilità dei diversamente abili	0
<b>10. Accessibilità</b>	
A. immobili con area direzionale collocati al P.T. o ai piani superiori accessibile per diversamente abili con ascensore o piattaforma elevatrice a movimento verticale che rispetti la normativa (Legge 13/1989 e Dm. 236/89)	3
B. immobili con area direzionale collocata ai piani superiori non dotati di ascensore	0
<b>11. Caratteristiche impianto riscaldamento</b>	
A. immobili inseriti in un più ampio edificio con impianto di riscaldamento autonomo	3
B. immobili in un più ampio edificio dotati di contabilizzatori individuali su impianti centralizzati di riscaldamento	2
C. immobili in un più ampio edificio dotati di impianti centralizzati di riscaldamento	0
<b>12. Stato di conservazione dell'immobile completamente ultimato</b>	
buono	10
mediocre	5
scadente	0
<b>13. Immobile inserito nel tessuto della città (es. prospiciente ad una buona viabilità, in prossimità di parcheggi pubblici, adiacente a parco, servito da mezzi pubblici, ecc.)</b>	
buono	10
mediocre	5
scadente	0
<b>14. Immobile nel suo insieme ( qualità architettonica )</b>	
buona	5
mediocre	2.5
scadente	0
<b>15. Grado di finitura</b>	
buona	5
mediocre	2.5
scadente	0
<b>16. Disposizione dei locali e arredabilità dell'immobile</b>	
buona	5
mediocre	2.5
Scadente	0
<b>17. Immobile oggetto di trasformazioni edilizie</b>	
L'immobile corrisponde ai requisiti richiesti senza nessuna trasformazione od opere edilizie	5
L'immobile sarà oggetto di trasformazione od opere edilizia, definibili entro 6 mesi dall'aggiudicazione	2
L'immobile sarà oggetto di trasformazione od opere edilizie, definibili entro 12 mesi dall'aggiudicazione	0

## ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione dei dati personali (di seguito Regolamento) e del Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.Lgs. n.196/2003 e s.m.i, sono riportate nel modello PRIVACY allegato al presente Bando, le informazioni



in ordine alle finalità e alle modalità del trattamento dei dati personali, nonché l'ambito di comunicazione e diffusione degli stessi, la natura dei dati in possesso e il loro conferimento, nel momento in cui si instaura un rapporto con il Consorzio 1 Toscana Nord sia nell'ambito della procedura di selezione che durante la definizione dell'oggetto del Bando.

il conferimento dei dati è obbligatorio; i dati raccolti possono essere oggetto di comunicazione ai presenti alle operazioni di gara, al personale dipendente dell'amministrazione coinvolto per ragioni di servizio e ai soggetti esterni incaricati di compiti inerenti le fasi di verifiche tecniche, a tutti i soggetti aventi titolo ex legge n. 241/1990, ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di appalti pubblici, agli organi dell'autorità giudiziaria e di altra autorità competente in materia di vigilanza sugli appalti pubblici.

## ART. 11 – GARANZIA PROVVISORIA

A garanzia per la mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente (ad esempio non viene presentata la documentazione necessaria, non si presenta alla stipula del rogito o manca un requisito del bando), il Consorzio 1 Toscana Nord richiede una garanzia provvisoria di **Euro 9.000,00 (novemila/oo)**

La garanzia provvisoria a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385.

La cauzione è costituita, a titolo di pegno a favore della stazione appaltante, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente.

## ART. 12 – NORME FINALI

Il presente bando è visionabile sul sito Internet [www.cbtoscananord.it](http://www.cbtoscananord.it) con la precisazione che lo stesso è pubblicato ai soli fini informativi, ed è inoltre possibile consultarlo e/o ritirarlo presso Consorzio 1 Toscana nord, via Scatena 4 , 50125 S. Margherita - Capannori (Lucca).

Responsabile del Procedimento è il Dott. Maurizio Rocchi,

Per l'esecuzione della procedura alla quale si potranno fare le eventuali richieste di chiarimento:

Geometra Graziano Russo , via Scatena 4 , 50125 S. Margherita - Capannori (Lucca).

e-mail [graziano.russo@cbtoscananord.it](mailto:graziano.russo@cbtoscananord.it) pec [ufficiogare@pec.cbtoscananord.it](mailto:ufficiogare@pec.cbtoscananord.it)

Tel.0583 982476 – 3483516929

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO

Dott. Maurizio Perna

Documenti scaricabili dalla pagina web sopra indicata:

Modello A Istanza di partecipazione ;

Modello B offerta tecnica ;

Modello C offerta economica ;

Modello D istanza proveniente da Agenzia Immobiliari