

**AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
PER L'ACQUISIZIONE TRAMITE "LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA
VENDITA", OVVERO "VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA'", DI UN
IMMOBILE DA UTILIZZARE COME "RESIDENZA PER ACCOGLIENZA"**

Prot. **33089** del **26.11.2015**

Il Comune di Castiglione della Pescaia rende noto, in attuazione della deliberazione di **Consiglio Comunale n. 80 del 19/11/2015**, che intende ricercare un immobile da acquistare in proprietà, al patrimonio indisponibile dell'Ente, per essere adibito a *"Strutture a carattere comunitario, per l'accoglienza di soggetti che necessitano di una collocazione abitativa protetta o con limitata autonomia personale, privi temporaneamente o permanentemente del necessario supporto familiare, caratterizzate da bassa intensità assistenziale, bassa o media complessità organizzativa, con una capacità ricettiva massima di **quindici/venti posti letto**, compresi posti di pronta accoglienza per le emergenze, organizzati in nuclei fino ad otto ospiti"*, di cui all'art. 21, comma 1, lettera c), della L.R.T. 24.2.2005, n. 41, (in seguito per semplicità denominata **"Residenza per Accoglienza"** o **"R.A."**), mediante contratto di vendita con patto di riservato domino, ovvero di locazione con patto di futura vendita, di cui all'art. 1322 c.c..

Tale R.A. deve essere in grado di accogliere al piano terra anche *ambienti per persone anziane, che assicurino lo svolgimento di attività assistenziali dirette a gruppi di persone (**per una capacità ricettiva massima di 30 persone – oltre alle 15/20 ospitate**) per più ore al giorno e per più giorni la settimana per garantire l'alta integrazione tra assistenza sanitaria ed assistenza sociale.*

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una **Proposta** alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

Il confronto sarà effettuato tra tutte le proposte pervenute, poiché **non si tratta di un bando pubblico** col metodo di aggiudicazione in base all'offerta economicamente più vantaggiosa secondo il Codice di Contratti, bensì di un'indagine di mercato per la ricerca di un immobile da adibire a Residenza per Accoglienza.

Art. 1 - Caratteristiche dell'immobile da acquisire

a) L'immobile oggetto della Proposta (di seguito *"Immobilabile"* o *"complesso immobiliare"*) deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

Tipologia: complesso immobiliare autonomo dotato di autonomia funzionale e avente alla data di pubblicazione del presente Avviso funzione **"turistico – ricettiva"** ai sensi degli artt. 58 e 59 della L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i. e della L.R.T. n. 42/2000 e s.m.i. .

Dichiarazione dell'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

Ubicazione: nel territorio del Comune, all'interno dell'**UTOE di Castiglione della Pescaia**, dotato di buona accessibilità dal centro della città.

b) L'Immobilabile deve avere i seguenti requisiti minimi strutturali:

numero	descrizione
1	sistemazione planimetrica dei locali e degli impianti in modo da consentire l'utilizzo di arredi ed attrezzature idonee alle caratteristiche delle persone accolte e conformi alla normativa vigente
2	essere conformi alle norme vigenti riguardanti l'illuminazione, l'acustica, la salubrità degli ambienti, con particolare riferimento alla temperatura e all'umidità, la pulizia e la manutenzione
3	progettare gli ambienti in modo flessibile, per garantire sia spazi riservati sia spazi di comune aggregazione
4	offrire alle persone ospitate l'opportunità, nel rispetto della normativa sulla prevenzione degli incendi, di personalizzare l'ambiente anche con l'uso, di oggetti propri, al fine di ridurre i possibili disagi dovuti al distacco dall'ambiente di riferimento e di favorire l'autonomia della persona
5	mettere a disposizione degli ospiti un telefono negli spazi comuni
6	prevedere campanelli di allarme in tutti i servizi igienici e per tutti i posti letto
7	prevedere un ambulatorio con servizio igienico dedicato e armadi differenziati per i farmaci non accessibili agli utenti
8	garantire la presenza di camere, ad uno o a due posti letto, che consentano un agevole accesso al letto e agli elementi di arredo, anche da parte di persone in carrozzina
9	prevedere per le camere, bagno escluso, la seguente metratura, proporzionale al numero di posti letto: a) mq 12 per 1 persona b) mq 18 per 2 persone
10	prevedere per ogni camera un servizio igienico, dotato di rubinetti a leva e supporti di sostegno/barre in corrispondenza di water e doccia, tale da consentire l'ingresso e la rotazione delle carrozzine
11	garantire la presenza di un bagno assistito ogni 20 posti o, nel caso di struttura distribuita su più piani, un bagno assistito per piano
12	prevedere uno spazio mensa di metratura non inferiore a mq 1,50 per ciascuna persona accolta
13	prevedere ambienti comuni di soggiorno, di socializzazione e di attività varie, nelle cui immediate vicinanze sia collocato un servizio igienico
14	prevedere la dispensa
15	prevedere, in caso di servizio mensa interno, la cucina, e, nel caso di accoglienza di persone in numero superiore a 40, un ulteriore punto di cottura
16	prevedere, in caso di servizio mensa appaltato all'esterno, uno spazio per riscaldamento e porzionatura degli alimenti
17	prevedere, nel caso di servizio non appaltato all'esterno, un locale adibito a lavanderia e stireria
18	prevedere uno spazio attrezzato per il lavaggio degli indumenti personali
19	prevedere locali adibiti a depositi e per la tenuta dei materiali sanitari
20	prevedere il deposito per la biancheria sporca e quello per la biancheria pulita
21	prevedere gli spogliatoi del personale con servizi igienici dedicati

numero	descrizione
22	prevedere un locale per l'attività amministrativa
23	prevedere spazi per servizi di cura alla persona
24	prevedere un locale adibito a palestra, dotato di attrezzature e di ausili
25	essere dotate di un montalettighe/ascensore, nel caso di struttura distribuita su più piani

Inoltre, deve essere dotato di ambienti per persone anziane, che assicurino lo svolgimento di attività assistenziali dirette a gruppi di persone (per una capacità ricettiva massima di 30 persone – oltre alle 15/20 ospitate) per più ore al giorno e per più giorni la settimana per garantire l'alta integrazione tra assistenza sanitaria ed assistenza sociale; tali ambienti devono essere ubicati al piano terra, se non già ivi previsti in modo sufficiente, e disporre dei seguenti requisiti minimi strutturali:

numero	descrizione
1	sistemazione planimetrica dei locali e degli impianti in modo da consentire l'utilizzo degli arredi ed attrezzature idonee alle caratteristiche delle persone accolte e conformi alla normativa vigente
2	mettere a disposizione degli ospiti un telefono negli spazi comuni
3	garantire un servizio igienico ogni 6 persone
4	garantire, nell'ambito del numero totale dei servizi igienici previsti, un bagno che consenta l'ingresso anche alle persone disabili e sia dotato di rubinetti a leva e supporti di sostegno/barre in corrispondenza di water e doccia
5	prevedere uno spazio mensa con metratura non inferiore a mq 1,50 per ciascuna persona accolta
6	prevedere ambienti comuni di soggiorno, di socializzazione e di attività varie, nella cui immediate vicinanze sia collocato un servizio igienico
7	prevedere la cucina, in caso di servizio mensa interno, o uno spazio per il riscaldamento e la porzionatura degli alimenti, in caso di servizio mensa esterno
8	prevedere uno spazio adibito a deposito
9	prevedere spazi collettivi destinati al riposo
10	prevedere uno spazio adibito ad attività occupazionali e/o motorie

In sede di esame delle proposte da parte dell'Amministrazione saranno tenute in debito conto anche aree esterne adibite a verde attrezzato, posti auto ecc. .

c) L'Immobile deve possedere le seguenti dotazioni minime:

- impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento-raffrescamento;
- collegamenti cablati fonia/dati in tutti i vani adibiti a uffici e nella porzione adibita ad archivi/ magazzini /depositi/laboratori/camere;
- dotazione di gruppo elettrogeno e di continuità o impianti similari a

supporto della rete dati e degli impianti di sicurezza e sorveglianza;

- dichiarazione della classe energetica e presenza obbligatoria di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili da rendere l'edificio eventualmente autonomo.

d) L'Immobile deve possedere completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, statica, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto alle destinazioni previste.

Naturalmente il cambio di "funzione" previsto per l'Immobile, dalla attuale "ricettiva" a quella futura "servizi", sarà oggetto di specifica previsione urbanistica.

e) L'Immobile deve rispondere alle caratteristiche indicate ai punti precedenti alla data di presentazione della Proposta, ovvero per quanto eventualmente non già rispondente, costituire oggetto di impegno a renderlo conforme a tali caratteristiche **entro giorni 200 (duecento) naturali e consecutivi**, a far data dalla delibera consiliare di approvazione della migliore proposta di cui al successivo **art. 10, lettera f)**, suddivisi in **giorni 80** per la fase di progettazione e **giorni 120** per l'esecuzione dei lavori di adeguamento. Tale periodo complessivo non tiene conto dei tempi occorrenti per espletare le procedure amministrative per l'adeguamento degli strumenti urbanistici e il rilascio del titolo abilitativo, qualora necessario.

L'immobile dovrà essere consegnato al Comune pronto all'uso, compatibile con gli arredi da inserire a cura dell'Amministrazione, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente, comprensivo dei certificati di collaudo tecnico-amministrativo e di agibilità approvati dall'Amministrazione. La Commissione di collaudo sarà composta da una terna di professionisti abilitati scelta dall'Amministrazione a spese del Proponente.

Art. 2 - Criteri di valutazione delle Proposte

Le Proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto dei termini di cui al successivo **art. 14** e di quanto segue:

facilità di raggiungere l'Immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine (ubicazione)
disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico
presenza nelle vicinanze di attività Terziarie specializzate (attività Amministrative/Direzionale Pubbliche/Private, Istituti di credito, centri Commerciali, ecc...)
razionalità nella distribuzione interna dei locali, grado di fruibilità e di accessibilità
stato di conservazione, qualità dei materiali e delle finiture; ovvero qualità dei lavori di ristrutturazione/adeguamento proposti
qualità degli impianti tecnologici
presenza di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili, loro qualità e potenza
livello di classe energetica
tipologia dei posti auto interni/esterni coperti/scoperti
convenienza economica della Proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato dell'immobile d'interesse, relativi al suo valore immobiliare e al prezzo di affitto.
valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.) dell'Immobile
quantità e qualità di superficie esterna a verde e/o attrezzata

Art. 3 - Requisiti di partecipazione

I partecipanti al presente avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. .

Prima della stipula del contratto, l'Amministrazione Comunale procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente normativa antimafia.

Art. 4 - Pubblicità, informazione e chiarimenti

a) Il presente Avviso è pubblicato sul seguente sito internet comunale:

– <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>

Il medesimo Avviso è altresì a disposizione degli interessati presso l'Ufficio Patrimonio, Palazzo Comunale, strada provinciale n. 3 del Padule km. 19+000, aperto al pubblico nei giorni ed agli orari seguenti:

- martedì mattina dalle ore 9 alle ore 12 e nel pomeriggio dalle ore 15 alle ore 17;
- mercoledì mattina dalle ore 9 alle ore 12;
- telefono 0564/927137; fax 0564/927199;

b) Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente Avviso possono essere inviate esclusivamente per iscritto, anche via posta elettronica, al Responsabile del procedimento, prima dei **10 giorni** dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte. Le risposte ai quesiti verranno pubblicate in forma anonima sul sito Internet del Comune di Castiglione della Pescaia all'indirizzo citato alla precedente *lettera a)*.

c) Responsabile del procedimento relativo al presente Avviso è l'Arch. Vanni Tamburini – e_mail: v.tamburini@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Art. 5 - Provenienza e contenuto della Proposta

a) La Proposta deve provenire dal titolare del diritto di proprietà dell'Immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'Immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'Immobile che siano oggetto della Proposta. Non sono ammesse Proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

b) La Proposta **deve essere redatta tenendo necessariamente conto di quanto indicato al successivo art. 14** e contenere inoltre:

1. La dichiarazione del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, corredata dalla fotocopia del documento di identità del (dei) sottoscrittore(i), attestante:

- i dati identificativi di tutte le persone che compongono il Proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
- di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/2006;
- i dati identificativi dell'Immobile;
- il titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza;
- la situazione dell'Immobile con riguardo a vincoli, oneri, pesi, gravami,

diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione di impegno del Proponente a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipula del contratto definitivo. Anche in questo caso la dichiarazione deve essere effettuata dal Proponente, dove può allegare la dichiarazione dell'istituto di credito mutuante.

2. Relazione del Proponente, descrittiva dell'Immobile sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al precedente **art. 2**.

3. Una o più asseverazioni di tecnici abilitati, munite di ogni occorrente scheda e planimetria, che attestino la rispondenza dell'Immobile alle caratteristiche indicate al precedente **art. 1**, indicando anche le eventuali non conformità.

4. Per quanto eventualmente non già rispondente, **dichiarazione di impegno** da parte del Proponente, redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, a rendere l'Immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso entro **giorni 200** naturali e consecutivi (suddivisi in **80 giorni** per la fase di progettazione e **giorni 120** per l'esecuzione dei lavori di adeguamento) dalla data della delibera consiliare di approvazione della migliore proposta di cui al successivo **art. 10, lettera f)**, con allegata **relazione di tecnico abilitato**, munita di ogni occorrente scheda e/o planimetria, che specifichi gli adempimenti a ciò necessari ed il relativo **crono-programma**.

5. Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, o in mancanza altro indirizzo di posta elettronica, numero di fax, numero telefonico, sede amministrativa e sede legale al quale l'Amministrazione può indirizzare tutte le comunicazioni; il Proponente deve impegnarsi a confermare l'avvenuta ricezione delle comunicazioni inviate dal Comune con posta elettronica o fax.

6. Documento attestante l'esistenza della garanzia provvisoria di cui al successivo **art. 6, lettera a)**, pena l'esclusione.

7. Dichiarazione di impegno del Proponente, redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'Amministrazione e conseguenti alla fase di negoziazione di cui al **successivo art. 8** – tutti gli impegni contenuti nella Proposta per **giorni 180** dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

8. Dichiarazione di consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196; i dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione comunale esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente Avviso, anche in virtù di quanto specificato al successivo **art. 12**.

c) Tutta la documentazione di cui si compone la Proposta deve essere presentata in originale, oltre ad una copia cartacea ed una su supporto informatico, ed essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana. Eventuale documentazione emessa da Autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano.

Art. 6 - Cauzione provvisoria

a) A garanzia degli impegni presi dal Proponente con la presentazione della Proposta, la Proposta stessa dovrà essere corredata da una cauzione provvisoria dell'importo di **€ 30.000,00** (euro trentamila/00), con validità di **giorni 240** (duecentoquaranta) decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte, di cui al successivo **art. 7, lettera a)**.

La cauzione deve essere costituita mediante una delle forme indicate dall'art. 75 del D. Lgs. 163/06. La stessa cauzione deve avere validità per almeno **giorni 240** dalla data di presentazione della proposta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile e la sua operatività entro gg. 15 a semplice richiesta del Comune di Castiglione della Pescaia.

E' possibile utilizzare lo schema di cui alla scheda tecnica 1.1 "Garanzia fideiussoria per la cauzione provvisoria" e Schema Tipo 1.1 predisposti dal DM 12 marzo 2004 n. 123, pubblicato sulla G.U. 109 dell'11 maggio 2004, purché contenente le prescrizioni di cui al capoverso precedente.

La cauzione di cui sopra dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

b) In caso di Proponente composto da più persone, la garanzia fideiussoria deve essere unica e cointestata a tutte le persone che compongono il Proponente.

c) La garanzia provvisoria è automaticamente svincolata:

- per il Proponente della Proposta giudicata più vantaggiosa e per l'altro Proponente eventualmente ammesso alla fase di negoziazione, alla data di stipula del contratto;
- per ogni altro Proponente, alla data di comunicazione dell'esito della selezione di cui al successivo **art. 8, lettera d)**.

Art. 7 - Termini e modalità di consegna della Proposta

a) La Proposta deve pervenire al Comune, a cura e spese del Proponente, entro il termine delle **ore 12:00** del **30/12/2015**, direttamente presso la Residenza Municipale - Ufficio Protocollo Generale, piano terra, strada provinciale n. 3 del Padule, km. 19+000, 58043 Castiglione della Pescaia, mediante recapito a mano o per posta raccomandata. A comprova del rispetto del termine, fa fede unicamente la data del timbro di arrivo e l'ora di arrivo apposti dall'Amministrazione comunale.

b) Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; non saranno prese in considerazione Proposte che, per qualsiasi causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine di cui alla precedente **lettera a)**.

c) La Proposta deve essere contenuta in un plico chiuso e debitamente sigillato, sul plico devono essere apposti:

1. l'indirizzo del destinatario;
2. l'indicazione nominativa del Proponente;
3. la dicitura "RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A RESIDENZA PER ACCOGLIENZA".

Art. 8 - Valutazione comparativa e selezione delle Proposte regolarmente pervenute

a) Le Proposte regolarmente pervenute sono valutate comparativamente da una **Commissione** nominata dal Responsabile del Settore dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

b) La Commissione provvede previamente a riscontrare in **seduta pubblica** (la data in cui sarà tenuta detta seduta è pubblicata almeno **7 giorni prima** sul profilo internet del Comune) il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita elencandola. Indi la Commissione procede successivamente, in una o più sedute riservate, all'esame delle Proposte regolarmente pervenute.

c) La Commissione può:

- chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
- concordare con il Proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;
- richiedere al Proponente il differimento dei termini di cui al precedente **art. 5, lettera b, punto 7.**

d) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati all'art. 2 ed all'art. 14, formula una graduatoria, e seleziona non più di due Proposte motivatamente giudicate vantaggiose e le ammette alla successiva **fase di negoziazione**.

La Commissione può selezionare anche una sola Proposta, qualora le altre non risultino idonee o soddisfacenti all'utilizzazione richiesta o economicamente non vantaggiose per l'Amministrazione Comunale.

L'**esito della selezione** è comunicato a tutti i Proponenti in **seduta pubblica**, la data in cui sarà tenuta detta seduta è pubblicata almeno **7 giorni prima** sul profilo internet del Comune e comunicata ai proponenti ammessi per PEC e/o raccomandata AR.

Art. 9 - Negoziazione delle Proposte selezionate

a) La Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente delle Proposte selezionate ai sensi del precedente **art. 8**, secondo l'ordine estratto a sorte, per:

- negoziare con il Proponente il contenuto della Proposta e del conseguente contratto;
- in caso di accordo redigere lo schema di contratto (si può concordare di stipulare un **contratto preliminare** in presenza di interventi di adeguamento da realizzare);
- ottenere dal Proponente ogni occorrente correlata **dichiarazione di impegno** a definire la presente procedura ed a stipulare detto contratto.

b) Il Proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il Proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.

c) Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.

d) La Commissione, in esito alla fase di negoziazione:

- individua motivatamente in via definitiva la **Proposta giudicata più vantaggiosa** per la quale è stato definito un accordo come indicato alla precedente lettera a);
- comunica tale esito ai Proponenti ammessi alla fase di negoziazione per PEC o Raccomandata A/R e pubblica sul sito internet del Comune il relativo avviso per almeno **15 giorni**.

Nel caso di proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso di indagine di mercato, la Commissione potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'Immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso.

In caso di mancato accordo in questa fase di negoziazione la cauzione prestata dal Proponente ai sensi del precedente art. 6 potrà essere svincolata, ovvero estinguersi automaticamente alla scadenza temporale della stessa.

Art. 10 – Accettazione definitiva della Proposta più vantaggiosa

a) Il Responsabile del procedimento, al termine della precedente fase trasmette lo schema di contratto concordato al Proponente della Proposta giudicata più vantaggiosa (in sede di negoziazione si può concordare di stipulare un contratto preliminare in presenza di interventi di adeguamento da realizzare), con richiesta al medesimo di procedere **entro il termine perentorio indicato nella stessa richiesta** (non inferiore a **15 giorni** dal ricevimento della stessa nota di richiesta) a formulare e far pervenire al Comune la **Proposta finale**.

b) La Proposta finale deve contenere:

- 1.** Dichiarazione del Proponente di impegno fermo e irrevocabile per **giorni 60** (sessanta) a stipulare il contratto definitivo (ovvero preliminare) secondo lo schema inviato dal Responsabile del procedimento;
- 2.** Copia, per quanto occorra, dell'asseverazione di cui all'art. 5, lettera b), punti 3 e 4 e della relazione di cui all'art. 5, lettera b), punto 2.
- 3.** Dichiarazione del Proponente di impegno ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico dal successivo art. 11.
- 4.** Documento attestante l'esistenza della garanzia fideiussoria definitiva di cui al successivo punto c).

c) A copertura di tutte le obbligazioni derivanti dalla stipula del contratto, la Proposta finale di permuta deve essere corredata da una **garanzia fideiussoria definitiva** in favore del Comune pari al **5%** (cinque su cento) del valore dell'immobile indicato nella proposta che sarà svincolata dopo **giorni 180** dalla data di **presa in consegna** dell'immobile da parte dell'Amministrazione una volta reso agibile e regolarmente collaudato con esito favorevole. Si applicano i commi 3 e 4 dell'articolo 75 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163. In caso di Proponente composto da più persone, la garanzia fideiussoria deve essere unica ed intestata a tutte le persone che compongono il Proponente.

d) Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della Proposta finale e richiesto ogni eventuale occorrente chiarimento, modifica e/o integrazione (da presentare entro un termine non inferiore a **10 giorni** dal ricevimento della richiesta stessa), dispone l'accettazione definitiva di tale Proposta e **stabilisce il termine perentorio** entro cui deve avere luogo la

stipula del contratto (non inferiore a **15 giorni** dal ricevimento della relativa nota di comunicazione) secondo lo schema inviato dal Responsabile del procedimento oggetto dell'impegno del Proponente.

e) In caso di **contratto preliminare**, la stipula del contratto definitivo ha luogo entro il termine che sarà concordato tra le Parti.

f) Per il Comune l'atto di accettazione definitiva diviene vincolante solo dopo la deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

g) Qualora non possa essere disposta l'accettazione definitiva della Proposta finale il Responsabile del procedimento procede ai sensi del **presente articolo** nei confronti dell'eventuale altro Proponente ammesso alla fase di negoziazione, fatte salve le conseguenze di legge nei confronti del primo Proponente.

h) Il Proponente decade dall'atto di accettazione definitiva della Proposta finale, con le ulteriori conseguenze di legge, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta finale stessa, ovvero per altre cause sempre al Proponente imputabili, che non consentano la stipula del contratto, senza nulla pretendere dal Comune.

In questa fase, in caso di inadempienza del Proponente o di mancato rispetto dei termini indicati dal Responsabile del procedimento di cui ai **precedenti punti a) e d)**, la cauzione prestata dal Proponente ai sensi del **precedente art. 6** verrà escussa.

Art. 11 - Spese

Sono a carico del Proponente della Proposta finale di permuta tutte le spese contrattuali, tecniche, amministrative, nessuna esclusa; l'Ufficiale rogante sarà individuato dall'Amministrazione comunale a spese del Proponente.

Art. 12 - Trattamento dei dati

a) Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, i dati personali raccolti saranno trattati, con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente Avviso e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di permuta.

b) È onere dei Proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con le pubbliche amministrazioni.

c) Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune ed il responsabile del relativo trattamento è il Responsabile del presente procedimento.

d) I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle strutture del Comune con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale del Comune.

e) In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del citato d.lgs. n. 196 del 2003.

Art. 13 - Norme complementari e finali

a) Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né promessa di acquisto o acquisizione in affitto e non impegna il Comune alla conclusione del relativo procedimento.

b) Il Comune si riserva di:

- disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva di cui al precedente **art. 10, lett. f)**, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

d) La documentazione presentata dai Proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Art. 14 – LIMITI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Di seguito sono indicati alcuni "termini" compatibili con le esigenze e disponibilità dell'Amministrazione che il Proponente dovrà valutare per la presentazione della proposta senza eccedere da essi:

- o **tempo massimo per l'adeguamento dell'immobile da cedere al Comune giorni 200**, come prima indicato, dal momento dell'adesione definitiva dell'Amministrazione alla migliore proposta, qualora l'immobile proposto non sia già agibile e funzionale;
- o **valore massimo dell'immobile da acquisire in affitto/proprietà € 3.400.000**; tale valore, determinato dal proponente sulla base della superficie commerciale dell'intero bene proposto, sarà assoggettato al parere di congruità in ottemperanza alla vigente normativa in merito; inoltre, nella proposta dovrà essere indicata la superficie utile netta dei singoli locali e quella lorda dell'intero immobile d'interesse suddivisa per ciascun livello; la superficie commerciale inerente l'intero bene proposto, sulla quale il proponente calcolerà il relativo valore immobiliare come prima indicato, dovrà essere specificata in modo dettagliato;
- o **importo massimo base del canone annuo di affitto-valore € 136.000,00**;
- o **canone annuo di riferimento di solo affitto** per ogni mq di superficie netta (valore determinato sulla base delle tabelle OMI) da € 8,00 a € 9,00. Per esempio, per un immobile con una superficie netta di mq. 800 avremo un affitto annuo che si pone fra € 76.800,00 e € 86.400,00; invece, con una superficie netta di mq. 1000 lo stesso canone varierà fra € 96.600,00 e € 108.000,00.

Vanni Tamburini
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
PATRIMONIO E AMBIENTE
(f.to l'originale)