

OGGETTO: PROCEDURA COMPETITIVA APERTA

La presente procedura competitiva contiene le norme relative ai requisiti e modalità di partecipazione, alla documentazione da presentare, alle modalità di presentazione dell'offerta, regolanti la procedura per la vendita dell'Edificio Storico sito in Casciana Terme con accesso su Piazza Garibaldi 9, immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, Sez.B, al foglio 14, part.175 sub 6, al foglio 14, part.175 sub 7, al foglio 14, part.175 sub 8, al foglio 14, part.175 sub 9. La presente procedura è riservata ad enti e/o soggetti pubblici, per la tutela del patrimonio immobiliare strategico della Società.

Il regolamento completo delle alienazioni immobiliari è consultabile sul sito www.termedicasciana.com nella Sezione Società Trasparente.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

L'oggetto della procedura è la vendita dell'Edificio Storico vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sito in Casciana Terme, con accesso da Piazza Garibaldi 9 collegato a un più ampio complesso immobiliare denominato "Stabilimento Termale".

Trattasi della parte storica dello stabilimento che si affaccia su piazza Garibaldi e con accesso diretto dalla piazza stessa. L'Edificio è costituito da due piani fuori terra, terreno e primo e così composti:

Subalterno 6 - Al piano terreno e composto da: accesso dalla Piazza Garibaldi tramite portico chiuso da infisso in legno e vetro, disimpegno da quale si diparte lo scalone destro di accesso al piano primo e l'accesso ai locali uffici-zona lettura. Al piano primo, al quale si accede dal doppio scalone, tramite grande disimpegno a forma di "U", sono ubicati l'ampio salone delle Feste (completamente affrescato e attrezzato per mostre e convegni), nonché tre sale laterali e due w.c. con anti w.c. oltre a cavedio sul lato est.

Subalterno 7 - Al piano terreno e composto da: accesso dalla Piazza Garibaldi tramite grande portico dotato di infissi perimetrali apribili e aperto sull'ampio salone che ospita il "Gran Caffè delle Terme" completamente affrescato nel soffitto e nelle pareti, con ampio banco bar e tavoli, ampia cucina, magazzino e disimpegno per l'accesso allo scalone sinistro di collegamento con il piano primo ed ai locali di cui ai subalterni 8 e 9.

Subalterno 8 - Al piano terreno e composto da: tre locali uffici tra loro comunicanti e con accesso dal disimpegno del subalterno 7.

Subalterno 9 - Al piano terreno e costituito dal gruppo dei servizi igienici riservati al personale ed

ai clienti del locale commerciale "Gran Caffè delle Terme", locali magazzino e ripostiglio con accesso dal disimpegno del subalterno 7 e dall'esterno da via della Pieve.

L'edificio è vincolato ai sensi del decreto Legislativo n. 42 del 2004, Codice Beni Culturali parte seconda.

L'immobile è costituito da più unità immobiliari così individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione B, Casciana Terme:

- foglio 14, particella 175 sub.6, piazza Garibaldi piano T-1, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani e rendita euro 2.231,09.
- foglio 14, particella 175 sub.7, piazza Garibaldi piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 185 mq, superficie catastale totale mq 223 e rendita euro 4.461,93.
- foglio 14, particella 175 sub.8, piazza Garibaldi piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, e rendita euro 836,66.
- foglio 14, particella 175 sub.9, piazza Garibaldi piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 87 mq, superficie catastale totale mq 102 e rendita euro 458,30.

La superficie commerciale è pari a **mq 903,00** e risulta così suddivisa:

- a) Portico mq. 54,00
- b) Parte commerciale e direzionale mq. 744,00
- c) Magazzini e servizi igienici mq. 105,00

Ulteriori specificazioni: La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura ed è riservata ad enti e/o soggetti pubblici.

Il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto, con contratti di locazione in corso di validità.

2. VALORI ECONOMICI

L'importo dell'offerta minima è di € 936.000,00 (novecentotrentaseimila/00), oltre oneri di legge, **con offerte in aumento** e un rilancio minimo di euro 10.000,00 (diecimila/00).

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione alla presente procedura è riservata ad enti e/o soggetti pubblici in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti minimi:

- 1- Insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016.
- 2- Insussistenza di controversie/contenziosi /pendenze con la società Terme di Casciana Spa in Liquidazione

4. ADEMPIMENTI OBBLIGATORI PREVENTIVI ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: SOPRALLUOGO

Ai fini della presentazione dell'offerta è previsto, **a pena di esclusione** dalla presente procedura, un sopralluogo obbligatorio sull'immobile oggetto di vendita. L'avvenuto sopralluogo sarà documentato tramite l'apposito verbale di sopralluogo rilasciato dal Responsabile Servizio Protezione e Prevenzione (RSPP) della società Bagni di Casciana Srl, Geom. Alessandro Sinisi- uff. 0587/644667 o 0587/644697, mail a.sinisi@termedicasciana.it.

Detto documento dovrà essere inserito come allegato dell'offerta.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti devono inoltrare apposita richiesta, almeno 5 (cinque)giorni prima rispetto alla data di presentazione delle offerte, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata amministrazione.termedicascianaspa@pcert.postecert.it , indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati al concorrente con almeno 3 (tre) giorni di anticipo.

5. TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire, **ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE PERENTORIO DEL GIORNO 27/12/2023, ALLE ORE 13:00**, all'Ufficio protocollo di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, Piazza Garibaldi n. 9, 56035 - Casciana Terme Lari (PI) - **con libertà di mezzi, ma a rischio esclusivo del partecipante** - una busta chiusa che, **a pena di esclusione**, dovrà essere idoneamente sigillato (con scotch o ceralacca o altro sistema tale da garantirne la chiusura ermetica) e controfirmato sui lembi di chiusura dal/i legale/i rappresentante/i del soggetto concorrente, e recante all'esterno:

- a. La seguente dicitura: Domanda di partecipazione alla procedura competitiva finalizzata alla vendita dell'immobile (Edificio Storico) sito in Casciana Terme con accesso da Piazza Garibaldi;
- b. Eventuale ragione sociale - indirizzo del mittente-

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo di Terme di Casciana Spa in Liquidazione, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

In caso di consegna a mano dell'offerta si informa che l'ufficio osserva il seguente orario: dal lunedì al venerdì, 9:00 - 13:00.

Nella busta dovranno essere contenuti a pena di esclusione:

1-La domanda (redatta secondo lo schema dell'ALLEGATO A) di partecipazione alla procedura competitiva finalizzata all'alienazione dell'immobile costituito da Edificio Storico in Casciana Terme con accesso da Piazza Garibaldi. Nella domanda dovrà risultare con chiarezza l'importo offerto per l'acquisto e dovrà essere dichiarato, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti minimi richiesti dalla procedura. La domanda dovrà contenere tutti i dati anagrafici dell'offerente nonché indirizzo di posta certificata e numero di telefono. Nella stessa dovrà risultare in modo chiaro ed evidente l'accettazione delle condizioni di gara espresse nel successivo articolo 7 e, più in generale, nel regolamento che qui si richiama e che si intende accettato integralmente.

2- L'offerta, che dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato a Terme di Casciana Spa in Liquidazione, dell'importo pari almeno al 3% (treper cento) **del prezzo offerto** costituente deposito cauzionale.

3-Il verbale di sopralluogo effettuato come da procedura e controfirmato dalle parti

4-Copia del documento d'identità del soggetto offerente e/o del Legale Rappresentante in corso di validità e contenente copia certificata o originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente pubblico e/o soggetto pubblico al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Terme di Casciana Spa in Liquidazione ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, la busta non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Non saranno in alcun caso prese in considerazione le buste pervenute oltre il suddetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato.

Ciò vale anche per le buste inviate a mezzo di raccomandata A/R o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale.

L'aggiudicazione sarà effettuata in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più elevata, con il valore minimo del prezzo base+ il minimo rialzo.

6. MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il giorno 27/12/2023 alle ore 14.30 in seduta pubblica, presso la sede legale Terme di Casciana Spa in Liquidazione, Piazza Garibaldi 9, Sala Consiliare 1° piano, la commissione procederà nel seguente modo:

- a. in primo luogo sarà effettuata la verifica della data di arrivo delle buste/dei plichi entro il termine stabilito, accertandone l'integrità e la regolare sigillatura; si procederà quindi all'apertura delle buste regolarmente pervenute verificandone l'integrità e regolarità.
 - b. Relativamente ai concorrenti le cui buste risultino conformi alle prescrizioni, si procederà successivamente all'apertura.
2. Relativamente ai concorrenti la cui documentazione sia risultata completa e regolare, la Commissione procederà alla valutazione delle offerte, redigendo apposito verbale (art.7 regolamento) contenente un quadro riepilogativo delle offerte valide pervenute e dando lettura della corrispondente graduatoria finale.

In caso di irregolarità formali che non ledano la *par condicio* fra i concorrenti, nell'interesse della Società Procedente, la Commissione potrà invitare, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto di certificati, documenti e dichiarazioni presentati, come previsto dall'art. 83 del D.lgs. n. 50/2016.

La Commissione si riserva la facoltà di assegnare, a tal fine, il termine perentorio di n. 3 giorni lavorativi entro cui gli offerenti dovranno far pervenire i documenti o chiarimenti richiesti.

La mancata presentazione della documentazione o dei chiarimenti richiesti nei termini indicati comporterà l'esclusione dalla procedura.

In caso di parità di punteggio, si darà avvio ad un'asta competitiva in seduta pubblica per rilanci di euro 10.000,00 (diecimila/00)

Alla seduta pubblica potrà assistere il legale rappresentante del concorrente o persona dal medesimo delegata.

Tutte le spese inerenti alla Procedura, comprese quelle inerenti e conseguenti alla stipulazione del Contratto, comprese le spese per imposta di bollo, imposta di registro, parcella del Notaio, sono a carico del soggetto aggiudicatario.

7. PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO - RISERVE DELLA SOCIETA'

La stipulazione del contratto di vendita dovrà essere subordinata all'autorizzazione (alla vendita) alle condizioni raggiunte in gara, da parte dei Soci pubblici Regione Toscana e Comune di Casciana Terme Lari. Qualora questa non intervenga non si procederà all'assegnazione definitiva,

senza che il concorrente risultante l'aggiudicatario provvisorio (né gli altri) possano rivendicare alcunché.

La Società Concedente si riserva, altresì, la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa, come anche di non procedere - a suo insindacabile giudizio - alla aggiudicazione della presente procedura qualora ritenga che nessuna delle offerte ottenute sia conforme, senza che i concorrenti possano accampare pretese di sorta o vantare diritti a qualsivoglia risarcimento.

La Società alienante si riserva altresì di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nella domanda di partecipazione il partecipante dovrà dichiarare di aver preso piena consapevolezza di tutti gli elementi costituenti la procedura e di accettare senza riserva alcuna che la stipula del contratto finale di vendita debba essere sottoposta alla condizione di autorizzazione da parte dei Soci Pubblici, che sarà richiesta soltanto all'esito della procedura competitiva.

8. INFORMAZIONI FINALI

1. Per ogni eventuale informazione e/o chiarimento in merito alla presente procedura, potranno essere proposti quesiti scritti da inoltrare al responsabile del procedimento, Rag. Annalisa Gregori, e mail a.gregori@termedicasciana.it;
2. Tutti i documenti inerenti la presente procedura dovranno essere presentati in lingua italiana e gli importi espressi in Euro. Per i documenti originali in altre lingue è richiesta la traduzione giurata nelle forme di legge.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento è Rag. Annalisa Gregori tel. 0587 644620 e-mail: a.gregori@termedicasciana.it - pec: amministrazione.termedicascianaspa@pcert.postecert.it

10. INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE 2016/679 art. 13

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 il Titolare del trattamento, TERME DI CASCIANA SPA IN LIQUIDAZIONE, informa che:

- La base giuridica del trattamento dei suoi dati personali trova la sua giustificazione nello svolgimento, da parte del Titolare del trattamento, della presente procedura competitiva e dei processi decisionali conseguenti;
- i dati raccolti saranno unicamente utilizzati per la verifica dei requisiti per la partecipazione alla procedura e per la successiva definizione della medesima;

- i dati sono obbligatori, nel senso che la loro mancata produzione comporterà l'esclusione dalla procedura;
 - I dati personali degli interessati saranno conservati per il tempo necessario all'espletamento dei rapporti sussistenti tra le parti e comunque non oltre dieci anni decorrenti dalla cessazione del rapporto ;
 - vigono i diritti di accesso, rettifica e cancellazione di cui all'art. 15-16-17 UE 2016/679;
- Restano salve le disposizioni sull'accesso di cui alla legge n° 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

11. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti di gara è regolato dall'art. 53 del D.Lgs. 50/2016, ai sensi del quale l'accesso agli atti è differito:

- a. in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentato offerta, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle medesime;
- b. in relazione alle offerte fino all'aggiudicazione definitiva;
- c. in relazione all'eventuale procedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta, fino all'aggiudicazione definitiva

Si ricorda che l'accesso è disciplinato dall'art. 53 del Dlgs 50/2016 e art. 22 e ss della legge 241/1990, ivi compresi i casi di esclusione del diritto di accesso di cui al comma 5 dell'art. 53 Dlgs 50/2016.

12. FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che potrà insorgere il foro competente esclusivo è quello di Pisa, con espressa rinuncia da parte dei concorrenti di altro Foro.

Non è ammesso l'arbitrato.

13. RINVIO

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento al Codice Civile in materia dei contratti.

Il Responsabile del Procedimento

Sono allegati alla presente procedura competitiva:

- ALLEGATO A - DOMANDA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA APERTA
- ALLEGATO B - VISURA CATASTALE DEL FONDO