

## 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 del Complesso Immobiliare "Terme Villa Borri" sito in Casciana Terme Via della Sorgente, individuato al Catasto del Comune di Casciana Terme Lari, sez. B, Fabbricati al Foglio 14, Part. 164 Sub. 31, al Foglio 14 Part. 169 Sub. 10, al Foglio 14 Part. 616 Sub. 15, al Foglio 14 Part. 616 Sub. 18 graffata part. 636 sub.2, Terreni al Foglio 14 Part. 336, al Foglio 14 Part. 585, al Foglio 14 Part. 586, al Foglio 14 Part. 589.

**Il regolamento completo delle alienazioni immobiliari è consultabile sul sito [www.termedicasciana.com](http://www.termedicasciana.com) nella Sezione Società Trasparente.**

### 1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

L'oggetto della procedura è la vendita del Complesso Immobiliare "Terme Villa Borri", costituito da:

**Part. 164 Sub. 31:** il fabbricato denominato "Villa" la cui origine risale alla fine del 1700 è costituito da tre piani (terra, primo e secondo) mentre l'attiguo ex frantoio attiguo alla villa (ma facente parte della stessa unità immobiliare) risale alla seconda metà del 1800 e del quale è interessato il solo piano terreno.

L'intero complesso è inserito, nel Regolamento Urbanistico, dell'estinto Comune di Casciana Terme, all'interno dell'ambito dell'edificio storico assimilabile alla zona "A" come edifici non vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 ma ad essi assimilabili.

L'accesso ai beni avviene tramite l'ingresso principale su via della sorgente con diritto di passo sia sull'area scoperta sia sui locali posti al piano terreno per il raggiungimento diretto dell'ingresso della struttura e del vano ascensore.

Analizzando i locali compresi all'interno del fabbricato denominato "Villa", svolti su tre piani ed individuati come area "trattamenti" abbiamo:

- al piano terreno la reception con ingresso principale e dal quale si diparte lo scalone di accesso ai piani superiori, ascensore, ripostiglio, disimpegno e gli spogliatoi con relativi servizi igienici riservati agli addetti alla struttura e locale tecnico,
- al piano primo il ballatoio di sbarco e ripresa dello scalone, area disimpegno e sala relax, n.3 locali per trattamenti estetici, n.1 locale per il dialogo con i clienti, spogliatoi uomini e

- donne con relativi servizi igienici, zona sbarco ascensore e altri disimpegni di piano,
- al piano secondo il ballatoio di sbarco dello scalone sormontato da lucernario e vano scala affrescato, area disimpegno/attesa, n. 9 locali per trattamenti estetici di cui 2 con vasca idromassaggio e caminetto originale funzionante, locale deposito, bagno con wc, zona sbarco ascensore e altri disimpegni di piano.

Tutte le stanze sono decorate con affreschi, al piano primo anche i soffitti voltati, che sono stati oggetto di attento restauro, come pure tutte le porte interne sono state restaurate e le pavimentazioni realizzate in graniglia in tinta unita con fasce e tappeti decorati o in legno tipo parquet con colori, toni e tipologie adeguate ai vari ambienti.

Tutti i locali riservati ai trattamenti estetici sono dotati di lavabo e doccia montati su elementi autoportanti nel rispetto delle decorazioni pittoriche delle pareti; anche dove è stato necessario realizzare ulteriori suddivisioni interne, queste sono state realizzate in vetro e tali da non alterare la lettura interna degli spazi.

Analizzando, invece, i locali compresi all'interno del piano terreno del fabbricato denominato "ex Frantoio" individuati come area "piscine" abbiamo:

Un disimpegno sul quale sono attestati da un lato un blocco di servizi igienici e dall'altro un ulteriore blocco di spogliatoi uomini e donne con lavabi e docce; dal suddetto disimpegno si arriva all'area in oggetto costituita da una grande piscina attrezzata con lettini e sedute idromassaggio e altre attrazioni con un percorso interno prestabilito dalla relativa entrata e uscita dalla vasca.

L'accesso all'area successiva, dove sono ubicate una seconda piscina di forma ovale collegata al fiume d'acqua esterno e l'area bagno turco, è consentito da un ballatoio sopraelevato alla vasca principale.

Infine, abbiamo un'ulteriore vasca tipo float ed una ampia sala relax.

Tutte le piscine, con struttura in c.a., sono completamente rivestite in marmi pregiati comprese le pavimentazioni intorno alle vasche stesse e la sala relax e ampie superfici sulle pareti verticali.

Le finiture strutturali di detti locali hanno una caratterizzazione di tipo "toscano" con travi, travicelli e mezzane a vista e la parete di divisione tra la vasca float e la zona relax è stata mantenuta a vista in quanto realizzata con leghe in travertino locale.

Anche esternamente i fabbricati sono stati restaurati e riportati all'antico splendore, procedendo, tra l'altro, al recupero delle gronde e sottogronde costituite da mensole sagomate in laterizio ed al recupero delle modanature e bozzature di facciata.

Tutti gli infissi esterni sono stati sostituiti mantenendo caratteristiche tipologiche simili a quelli preesistenti.

Le finiture sono di notevole pregio comprese le pavimentazioni e gli infissi interni ed esterni che

mantengono la loro originalità, i vani della “Villa” si presentano totalmente affrescati. Le due parti precedentemente descritte sono tra loro rese comunicanti da un apposito percorso interno.

**Part. 169 subalterno 10:** il bene è costituito da locali adibiti a negozio con affacci su via della Sorgente, oltre a retrostante locale magazzino con annesso wc, ripostiglio e sottoscala.

**Part. 616 Sub. 15:** piano interrato di un fabbricato adibito a Locale Tecnico con accesso tramite scaletta esterna in muratura di altezza utile pari a m. 2,45, ubicato nell’area sud del complesso lato vicolo di Montalbano.

**Part. 616 Sub. 18 graffata part. 636 sub.2:** due aree scoperte ubicate nell’area sud del complesso lato vicolo di Montalbano che collegano l’edificio “Villa” con il sopradescritto locale tecnico ed il “fiume lento” in uscita dalla piscina ubicata nell’ “Ex Frantoio”.

**Partt. 336, 585, 586, 589:** il parcheggio coperto risulta edificato sulle particelle 336, 585, 586 e 589 del foglio 14, con solo diritto di superficie di 99 anni, che attualmente sono rimanenti 81, in favore e per un mezzo ciascuno alle Terme di Casciana S.p.A. e Immobiliare le Querciole s.r.l.

Su tali particelle è in corso di completamento la realizzazione di un parcheggio coperto e relativa sistemazione della copertura piana per la realizzazione di un’area attrezzata, per cui non risulta nessuna planimetria al Catasto Fabbricati di Pisa.

Proprietà dell'immobile di TERME DI CASCIANA SPA per 500/1000.

Il complesso è costituito da più unità immobiliari così individuate al Catasto del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione B, Casciana Terme:

#### **Fabbricati**

Foglio 14, particella 164 subalterno 31,

Indirizzo: Via della sorgente, n. 34 piano T-1-2,

Dati di classamento: Rendita Euro 22.075,00, Categoria D/8,

Dati di superficie: Totale: 140 mq

Foglio 14, particella 169 subalterno 10,

Indirizzo: Via della sorgente n. 22, piano T,

Dati di classamento: Rendita Euro 382,18, Categoria C/1 classe 2, consistenza 40 mq

Dati di superficie: Totale: 60 mq

Foglio 14, particella 616 subalterno 15,

Indirizzo: Via della sorgente, S1,

Dati di classamento: Rendita Euro 215,98, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 41 mq

Dati di superficie: Totale: 52 mq

Foglio 14, particella 616 subalterno 18, Area Urbana

Foglio 14, particella 636 subalterno 2, Area Urbana

Indirizzo: Via della sorgente, Piano T,

Dati di classamento: Categoria F/1, Consistenza 121 mq

### **Terreni**

Foglio 14, particella 336

Redditi: dominicale Euro 0,93 – agrario Euro 0,74

Particella con qualità: FRUTTETO di Classe 2 - Superficie 120 mq

Foglio 14, particella 585

Redditi: dominicale Euro 2,63 – agrario Euro 1,40

Particella con qualità: ULIVETO di Classe 2 - Superficie 678 mq

Foglio 14, particella 586

Redditi: dominicale Euro 0,11 – agrario Euro 0,06

Particella con qualità: ULIVETO di Classe 1 - Superficie 20 mq

Foglio 14, particella 589

Redditi: dominicale Euro 1,36 – agrario Euro 0,65

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di Classe 1 - Superficie 195 mq

**Ulteriori specificazioni:** La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura.

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 € 2.206.000,00 (duemilioniduecentoseimila/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 ai soggetti 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
- 3- Se impresa, regolarità degli oneri previdenziali ed assistenziali di legge

#### 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](mailto: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](mailto: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 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 del Complesso Immobiliare "Terme Villa Borri" sito in Casciana Terme , Via della Sorgente;

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 del complesso immobiliare "Terme Villa Borri" sito in Casciana Terme, Via della Sorgente. 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.

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 15.00** 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 15.000,00 (quindicimila/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](mailto: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](mailto:a.gregori@termedicasciana.it) - pec: [amministrazione.termedicascianaspa@pcert.postecert.it](mailto: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 IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA