



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI CARRARA
U.O. GESTIONE PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO
PER L'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE IDONEO ALLA REALIZZAZIONE DI UN
“PALAZZETTO DELLO SPORT”

IL DIRIGENTE

in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n° 105 del 25/03/2025 e della propria determinazione dirigenziale con cui viene approvato il presente avviso,

RENDE NOTO

che il giorno **26 maggio 2025 alle ore 10:00** presso il Comune di Carrara – Sala di rappresentanza, sita al piano primo del Palazzo Civico in piazza 2 Giugno n° 1, in Carrara (MS), avrà luogo l'apertura dei plichi, pervenuti in busta chiusa entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 19 maggio 2025** presso l'ufficio Protocollo del Comune di Carrara, contenenti le istanze di partecipazione al presente avviso.

Art. 1 – OGGETTO DELLA RICERCA

Il Comune di Carrara, con sede in Piazza 2 Giugno n° 1 – Partita Iva 00079450458, ha necessità di individuare un immobile da acquistare per destinarlo a “Palazzetto dello Sport”, in ottemperanza dei principi di trasparenza, di imparzialità e buon andamento ai sensi dell'art. 97 e 119 Cost..

Il presente avviso promuove la formulazione al Comune di Carrara di proposta di vendita di un immobile avente i requisiti sotto indicati, da intendersi quale proposta ferma ed irrevocabile per il periodo di un anno.

La proposta impegnerà esclusivamente il proponente, essendo facoltà del Comune, qualora nessuno dei beni offerti venga ritenuto idoneo per la sua conversione in palazzetto dello sport, non accettare proposta alcuna.

L'immobile oggetto di proposta dovrà:

- Ricadere nel territorio di Marina di Carrara, striscia di territorio comunale ricompresa tra il mare e l'autostrada A12 “Genova-Livorno”, ed essere facilmente accessibile;
- Essere libero da persone e cose;
- Non essere gravato da pregiudizievoli formalità ipotecarie al momento del trasferimento della proprietà al Comune;
- Essere costituito da un edificio con un area pertinenziale sufficiente alla realizzazione di posti auto nel numero previsto dalla normativa CONI, relativa ad impianti con valenza regionale, e dalle previsioni degli strumenti urbanistici e regolamenti in materia vigenti (solo per edifici);
- Avere una superficie coperta superiore a **mq. 5.000,00** (solo per edifici);
- Avere i requisiti tecnico-strutturali in grado di poter consentire la realizzazione di un impianto destinato alla pallacanestro e/o pallavolo, tennis da tavolo ed altre attività sportive di interesse comunale nel

rispetto della normativa vigente per lo svolgimento di attività dilettantistiche e professionistiche, adattabile ad ambito regionale;

- Avere un valore immobiliare non superiore ad **Euro 5.000.000,00**.

Verranno privilegiate le proposte aventi ad oggetto edifici già esistenti, di cui ne è possibile il riuso e la nuova destinazione compatibilmente alle disposizioni urbanistiche, consentendo un risparmio nell'utilizzo del suolo.

Art. 2 – REQUISITI DEL PROPONENTE

Il proponente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità della proposta alla procedura comparativa, deve:

- essere proprietario/comproprietario dell'immobile offerto (la proposta dovrà pervenire da tutti i comproprietari e riguardare la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile proposto);
- essere in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione da dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, mediante compilazione e sottoscrizione del relativo modello di dichiarazione allegato al presente avviso;
- possono partecipare al presente avviso le persone fisiche maggiorenni, alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e gli enti/persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Art. 3 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

I proponenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico sul quale dovrà essere riportato l'oggetto dell'avviso: **“Indagine di mercato per l'acquisizione di un immobile idoneo alla realizzazione di un “palazzetto dello sport”**”.

Detto plico deve contenere la seguente documentazione:

- 1) **istanza di partecipazione**, come da modello allegato A, compilando anche gli allegati A1 o A2;
- 2) **fotocopia fronte e retro del documento d'identità**;
- 3) **proposta di vendita di immobile**, redatta usando il modello allegato B, inserita in una busta chiusa, sigillata e sottoscritta su tutti i lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura “immobile proposto”;
- 4) **richiesta economica**, redatta usando il modello allegato C, inserita in un'altra apposita busta chiusa, sigillata e sottoscritta su tutti i lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura “richiesta economica”.

Di seguito le indicazioni specifiche relative ad ogni allegato:

1) Istanza di partecipazione all'avviso (allegato A):

L'istanza di partecipazione all'avviso va redatta in lingua italiana, deve essere incondizionata e corredata da una marca da bollo da € 16,00, con sottoscrizione autenticata ai sensi di legge (mediante autentica notarile), ovvero allegando la fotocopia di un documento di identità, valido alla data di consegna del plico. La domanda, debitamente compilata e sottoscritta dal proponente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello di cui all'allegato A. Per le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà si rimanda ai modelli di cui agli allegati A1 e A2, rispettivamente per le persone fisiche e per le persone giuridiche, presenti in calce all'allegato A.

In caso di proposta per procura speciale deve essere allegata la procura speciale, in originale o copia autenticata.

2) Fotocopia del documento d'identità

All'interno del plico, ove l'istanza non sia autenticata da un notaio, andrà inserita la fotocopia fronte e retro del documento d'identità, valido alla data di consegna del plico.

3) Immobile proposto

Il proponente dovrà compilare il modello di cui all'allegato B, allegando una relazione tecnica descrittiva dell'immobile che attesti quanto segue:

- identificativi catastali;
- riferimenti al titolo di proprietà;

- planimetrie catastali corredate da eventuali elaborati planimetrici e la dichiarazione che le planimetrie catastali corrispondono alla situazione di fatto;
- estratto di mappa catastale;
- la dichiarazione di conformità urbanistico – edilizia dell’immobile;
- destinazione d’uso dell’immobile;
- l’anno di costruzione;
- la dichiarazione di rispondenza alla normativa vigente e la conformità degli impianti presenti;
- la sussistenza del certificato di agibilità;
- il possesso dell’attestato di prestazione energetica;
- il possesso di collaudo statico;
- ogni altra informazione ritenuta utile ai fini della valorizzazione della proposta ferma.

Il proponente, come da modello B, dichiara di consentire al Comune di effettuare sopralluoghi presso l’immobile per prendere visione del suo stato di fatto, prima dell’apertura della busta “richiesta economica”

4) Richiesta economica – proposta ferma (allegato C):

La richiesta economica deve essere redatta usando il modello allegato C, dovrà indicare in cifre ed in lettere il prezzo richiesto e contenere l’individuazione catastale del bene che viene proposto in vendita, essere datata e sottoscritta dal concorrente (persona fisica o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo). Non saranno ritenute valide le richieste economiche condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni. In caso di discordanza tra prezzo espresso in cifre o in lettere sarà ritenuta valida l’indicazione più vantaggiosa per il Comune.

La richiesta economica, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata e sottoscritta su tutti i lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura “richiesta economica”.

Art. 4 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

TERMINI PERENTORI

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e le buste “immobile proposto” e “richiesta economica”, a pena di esclusione, **deve essere chiuso e sigillato**, contrassegnato con la seguente dicitura **“Indagine di mercato per l’acquisizione di un immobile idoneo alla realizzazione di un “palazzetto dello sport”**, oltre che riportare l’indicazione del mittente ed il relativo indirizzo. Il tutto dovrà pervenire al COMUNE DI CARRARA – Ufficio Protocollo (piano 1° Palazzo Civico) piazza 2 Giugno n° 1, 54033 CARRARA (MS), a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 19 maggio 2025**. Detta busta potrà essere consegnata a mano o spedita mediante servizio postale a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. Il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato. Sono ritenute irricevibili e per l’effetto non saranno prese in considerazione le istanze pervenute oltre il termine indicato. L’invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini indicati.

Non saranno ammesse proposte aggiuntive o sostitutive.

Le istanze ammesse saranno esaminate in una seduta pubblica presso la sala di rappresentanza del Comune di Carrara – Palazzo civico in Piazza 2 Giugno n. 1 a Carrara (MS), **il giorno 26 maggio 2025 alle ore 10:00**.

Art. 5 – SELEZIONE DELLE OFFERTE

Ogni singola proposta sarà sottoposta ad una valutazione tecnica e ad una valutazione economica, per ciascuna delle quali la Commissione potrà attribuire i seguenti punteggi:

- valutazione tecnica: massimo 60 punti;
- valutazione economica: massimo 40 punti.

Ai fini della valutazione tecnica della proposta e dell’attribuzione del relativo punteggio la Commissione utilizzerà i seguenti criteri:

Ripartizione punteggi requisiti tecnici		
Requisito preferenziale	Criterio	Punteggio
Recente costruzione (per fabbricati)	Ante 1975	1
	dal 1975 al 1999	3
	dal 2000 al 2025	5
Area pertinenziale da destinare a posti auto, zone di sicurezza e vie di fuga	Da 2.000 mq a 5.000 mq	5
	da 5.001 mq ed oltre	10
Superficie coperta (per fabbricati)	Da 5.000 mq sino a 5.999 mq	1
	da 6.000 mq e oltre	5
Raggiungibilità, accessibilità, grado di urbanizzazione	Luoghi accessibili da viabilità pubblica con ridotte aree di sosta e parcheggio	5
	Luoghi accessibili da viabilità pubblica con fermata di mezzi pubblici nel raggio di 1000 mt	10
	Luoghi accessibili da viabilità pubblica con fermata di mezzi pubblici e parcheggi pubblici nel raggio di 500 mt	15
Riqualificazione e riuso edificio già esistente (per fabbricati)	Caratteristiche strutturali ed infrastrutturali tali da consentire la convertibilità ad impianto sportivo:	
	- scarsa adattabilità (es. mancanza allaccio fognatura e acquedotto, superficie pertinenziale insufficiente, ingenti costi di ristrutturazione)	3
	- sufficiente adattabilità	7
	- buona adattabilità	15
	- ottima adattabilità	25
Punteggio e coefficiente massimo		60

Ai fini della valutazione tecnica della proposta, il punteggio attribuito viene calcolato dalla sommatoria dei punti assegnati sulla base della tabella sopra riportata.

Ai fini della valutazione della richiesta economica è assegnato un punteggio come riportato nella seguente tabella:

Ripartizione punteggi requisiti di valutazione economica	
Da € 5.000.000 a € 4.400.000	10
Da € 4.399.999 a € 3.800.000	20
Da € 3.799.999 a € 3.200.000	30
Inferiore a € 3.200.000	40

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma del punteggio della valutazione tecnica sommato a quello della valutazione economica.

Le proposte dovranno essere formulate e verranno valutate avendo riguardo alle condizioni dell'immobile proposto ed ad una sommaria valutazione dei costi dell'intervento (adattabilità).

Art. 6 – CONGRUITA' DELLA RICHIESTA ECONOMICA

L'immobile eventualmente selezionato per l'acquisto verrà vagliato da idonea perizia, redatta da tecnico abilitato, che ne attesterà la congruità del prezzo richiesto e la rispondenza alle caratteristiche tecniche dichiarate dal proponente.

Art. 7 – SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Il RUP, responsabile unico del procedimento, prenderà atto dei plichi pervenuti al Comune di Carrara entro le ore 13:00 del 19 maggio 2025, secondo le modalità di cui all'art. 4 del presente avviso, verificherà per ciascuno di essi la regolarità della chiusura, la dicitura ivi indicata e i dati del mittente.

Successivamente il RUP in seduta pubblica in data 26 maggio 2025 alle ore 10:00 nella saletta Consiliare al primo piano del palazzo comunale, procederà all'apertura di ogni plico ed esaminerà la correttezza della documentazione presentata, redigerà un verbale dove darà atto dell'ammissibilità delle istanze pervenute, escludendo quelle tardive e/o irregolari e provvederà, quindi, alla comunicazione ai partecipanti non ammessi l'esito della verifica.

Successivamente, con apposito atto, nominerà i membri dell'apposita Commissione, a cui invierà tutta la documentazione prodotta.

In seduta non pubblica, la Commissione procederà all'apertura della busta "immobile proposto" e potrà all'occorrenza richiedere chiarimenti, nonché effettuare sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione. All'esito provvederà ad attribuire il punteggio e così di seguito fino all'esaurimento delle istanze pervenute.

La Commissione, quindi, fisserà la data e l'ora di apertura della busta "richiesta economica" in seduta pubblica, che verrà comunicata ai soggetti ammessi.

In tale seduta la Commissione attribuirà il punteggio relativo alla valutazione della richiesta economica e stilerà la graduatoria finale, individuando l'immobile ritenuto maggiormente idoneo alla realizzazione del "Palazzetto dello Sport", ove siano state presentate proposte idonee, in apposito verbale.

Il RUP prenderà atto dell'esito dei lavori della Commissione, incaricherà un tecnico abilitato per la redazione della perizia di stima, per la valutazione della congruità della richiesta economica relativamente alla proposta individuata maggiormente idonea.

Successivamente, se la perizia di stima attesterà che il prezzo richiesto risulta congruo, il RUP procederà ad adottare l'atto che confermerà la individuazione della proposta ritenuta più idonea, comunicando l'esito al soggetto interessato, ai controinteressati e alla Regione Toscana, trasmettendo a quest'ultima la perizia di stima dell'immobile corredata dalla attestazione di congruità.

Alla stipulazione del contratto di compravendita si potrà pervenire solo successivamente alla stipula di accordo di programma tra il Comune di Carrara e la Regione Toscana sulla base dell'art. 25 della LRT n° 59/2024, cui l'esito positivo della presente procedura deve intendersi appositamente condizionata.

Le proposte effettuate dai partecipanti debbono considerarsi ferme ed irrevocabili ai sensi dell'art. 1329 del codice civile, per il periodo di un anno.

All'esito della procedura dovrà ritenersi ferma solamente la proposta individuata.

Art. 8 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente avviso riveste carattere di indagine di mercato e le proposte pervenute sono impegnative solo per il proponente e non per il Comune. Di conseguenza, il presente Avviso non costituisce "offerta al pubblico" ai sensi dell'art. 1336 c.c. né "promessa al pubblico" ai sensi dell'art. 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di proposte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo ai proponenti.

Il Comune, motivatamente, si riserva di:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola proposta validamente presentata;
- non selezionare alcuna proposta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione da parte della Commissione ed anche successivamente da parte del RUP.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata comune.carrara@postecert.it entro le ore 12.00 del 15 maggio 2025. Le richieste dovranno indicare il nominativo del soggetto richiedente, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata.

L'esito della presente indagine di mercato verrà pubblicato sul sito internet del Comune. Con la partecipazione alla presente procedura l'istante accetta che la pubblicazione sul sito abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti; è onere del proponente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti.

Il Responsabile del procedimento è il dirigente dell' U.O. Patrimonio. Per quanto non previsto dal presente avviso si richiamano le normative vigenti. Il presente avviso verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Carrara <https://www.comune.carrara.ms.it/it> e all' Albo Pretorio del Comune di Carrara.

Art. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Facendo riferimento all'art. 12 e ss Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa che:

- Titolare del trattamento è il Comune di Carrara.
 - I relativi dati di contatto sono i seguenti: Comune di Carrara – Piazza 2 Giugno 1, 54033 Carrara, telefono: + 39 0585 6411 pec: comune.carrara@postecert.it.
- Il Responsabile della Protezione dei Dati, Data Protection Officer (RPD-DPO), è l'Avv.to Marco Giuri.
 - I relativi dati di contatto sono i seguenti: mail marcogiuri@studiogiuri.it.
- Finalità del trattamento e base giuridica dei trattamenti:
 - i dati forniti dai partecipanti vengono acquisiti per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione all'avviso pubblico. L'istante è tenuto a fornire i dati al Comune di Carrara in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di contrattualistica pubblica. Il rifiuto di fornire i dati richiesti potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere l'istante alla partecipazione all'avviso o la sua esclusione da questa o la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'impossibilità di stipulare il contratto di compravendita.
- Modalità del trattamento dei dati:
 - Il trattamento dei dati è attuato tramite applicativo informatico centralizzato o della stazione appaltante e/o con modalità cartacee.
- Diritti dell'interessato:
 - Per "interessato" si intende qualsiasi persona fisica i cui dati sono trasferiti dal partecipante al Comune di Carrara;
 - L'interessato al trattamento ha i diritti di cui all'art. 13, tra i quali quello di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali.
- Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati: i dati saranno trattati esclusivamente:
 - dal personale del Comune di Carrara e da collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza al medesimo Comune di Carrara in ordine al procedimento di avviso, anche per l'eventuale tutela in giudizio;
 - inoltre, i dati potranno essere comunicati agli istanti che partecipano all'avviso, a ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi di legge;
 - a tutti i soggetti destinatari delle comunicazioni previste dalla legge in materia di contratti pubblici, agli organi dell'autorità giudiziaria e alle autorità preposte alle attività ispettive e di verifica fiscale ed amministrativa;
 - oltre a quanto sopra, in adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art.1, comma 16, lett. b, e comma 32 L. 190/2012; art. 35 D. Lgs. n. 33/2012), il

proponente prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito “profilo del committente” del Comune di Carrara.

- Periodo di conservazione dei dati:
 - Il periodo di conservazione dei dati è il periodo necessario per il conseguimento delle finalità del presente avviso. Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio o statistici Reclamo al Garante.

Il Dirigente
Ing. Nicola Festa