



# COMUNE DI AREZZO

## DIREZIONE RISORSE/SERVIZIO FINANZIARIO SERVIZIO PATRIMONIO E PROVVEDITORATO

### AVVISO PUBBLICO

## PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE DELLA POLIZIA MUNICIPALE DI AREZZO

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E PROVVEDITORATO

in esecuzione della delibera della Giunta Comunale di Arezzo n. 111 del 08.03.2018 e del provvedimento n. 1119 del 26.04.2018 che ivi integralmente si richiamano ad ogni e per ogni effetto di legge, rende noto che il Comune di Arezzo è interessato all'individuazione di un immobile da destinare alla nuova sede della Polizia Municipale di Arezzo.

A tal fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta immobiliare, alle condizioni e con le modalità previste nel presente avviso pubblico.

Riscontrato che il Comune di Arezzo per le motivazioni esplicitate nella richiamata delibera di G.C. n. 111 del 08.03.2018 e nel provvedimento n. 1119 del 26.04.2018, ha ritenuto necessario procedere alla pubblicazione del presente avviso pubblico, ricordando altresì che in precedenza si è proceduto alla pubblicazione di un avviso pubblico, quale indagine esplorativa e non vincolante, idonea ad effettuare una preliminare indagine di mercato, finalizzata alla verifica e alla ricerca di un immobile disponibile in centro Città ad Arezzo, per essere destinato a sede del Comando della Polizia Municipale.

*Si precisa che, l'emanazione del presente avviso è motivata dalla circostanza che la sottrazione dell'acquisto di beni immobili da parte della Pubblica Amministrazione alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici, non comporta che, la fattispecie possa realizzarsi al di fuori del procedimento di evidenza pubblica, in ossequio ai principi che governano l'intera attività (anche contrattuale) dell'Amministrazione e in applicazione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato (R.D. n. 2240/1923): l'irrinunciabilità delle procedure di evidenza pubblica nella scelta del contraente deriva dalla necessità di garantire il rispetto dei principi di parità di trattamento, di non discriminazione, di proporzionalità e di trasparenza, attuando così le regole costituzionali della imparzialità e del buon andamento previsto dall'art. 97 della Costituzione.*

Tutto ciò considerato e premesso si invita pertanto chiunque ritenga di disporre di idoneo immobile utile ad allocare la nuova sede del Comando della Polizia Municipale di Arezzo, a presentare una proposta immobiliare secondo le disposizioni di cui al presente avviso.

### **CARATTERISTICHE TECNICHE PRINCIPALI DELL'IMMOBILE**

**Ubicazione:** l'immobile dovrà essere ubicato all'interno della città di Arezzo, in zona centrale e, in conformità a quanto disposto nella suddetta deliberazione della Giunta Comunale n. 111 dell'8.03.2018, entro il raggio massimo di un chilometro e mezzo misurato dalla sede del Comune di Arezzo in Piazza della Libertà 1;

- la nuova sede del Comando della Polizia Municipale di Arezzo dovrà essere ubicata in un'area tale da permettere collegamenti adeguati e diretti con la viabilità principale (autostrade, strade provinciali, regionali e statali) ovvero con la viabilità urbana;
- la nuova sede dovrà essere servita con adeguati e diretti servizi di linea del trasporto pubblico locale (autobus, treno, ecc);

- la nuova sede del Comando della Polizia Municipale di Arezzo dovrà avere accesso dalla strada pubblica idonea al transito anche per autocarri leggeri e dovrà essere dotata di almeno un accesso carrabile e di un accesso pedonale;

**Diritto di Proprietà:** l'immobile destinato a nuova sede del Comando della Polizia Municipale di Arezzo dovrà essere di proprietà e piena disponibilità dell'offerente.

L'immobile proposto al Comune, alla data di scadenza del presente avviso dovrà essere non locato e libero da persone e cose, così come dovrà esserlo alla data di trasferimento della proprietà;

**Tipologia:** complesso immobiliare autonomo dotato di autonomia funzionale, con resede privato ad uso esclusivo;

- l'immobile dovrà essere dotato di spazio esterno all'edificio principale, dotato di garage o idoneo a consentire la realizzazione di un garage per ospitare i veicoli di servizio in dotazione alla Polizia Municipale;

**Struttura/destinazione dell'immobile:** l'immobile dovrà avere una superficie utile compresa tra 1.500 e 2.000 metri quadrati (più o meno il 10%).

Sul tetto dell'immobile proposto dovrà poter essere installata una struttura in grado di ospitare i tralicci per il ponte radio adeguatamente alimentati.

- l'immobile potrà essere sottoposto ad adeguamenti/ristrutturazione al fine di renderlo consono e funzionale alle esigenze normative e logistiche di un Comando di Polizia Municipale;
- L'immobile proposto al Comune di Arezzo, sarà individuato, a seguito del presente avviso ad evidenza pubblica, da parte di una Commissione Tecnica Comunale, che sarà all'uopo nominata dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle proposte immobiliari, mediante valutazione comparativa effettuata in base ai criteri di seguito esposti, quale proposta immobiliare ritenuta dalla Commissione stessa la più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune di Arezzo, con il seguente procedimento:
- **A.** stipula di contratto di locazione finanziaria ai sensi dell'art.187 del D.lgs.50/2016 e s. m.i. (leasing immobiliare) con il soggetto che sarà successivamente individuato da parte dell'Amministrazione Comunale – Area Tecnica, con separata e diversa procedura ad evidenza pubblica, per l'esecuzione dei lavori di adeguamento/ristrutturazione dell'immobile medesimo, al fine di renderlo consono e funzionale alle esigenze normative e logistiche di un Comando di Polizia Municipale. In questa fattispecie (locazione finanziaria), l'acquisto dell'immobile proposto sarà effettuato dal soggetto affidatario dei lavori di adeguamento/ristrutturazione, spettando comunque al Comune di Arezzo l'individuazione dell'immobile, all'esito del presente bando pubblico.
- **B.** qualora il procedimento ad evidenza pubblica illustrato al sopra detto capoverso A) risultasse essere andato deserto, la proprietà dell'immobile individuato fra le proposte immobiliari pervenute e selezionate da parte della Commissione Tecnica Comunale, sarà acquistata direttamente da parte del Comune di Arezzo, fatte salve le verifiche di congruità del prezzo di vendita di cui alle competenze dell'Agenzia del Demanio, come meglio di seguito esplicitate.

## COMMISSIONE TECNICA COMUNALE

Si precisa che le proposte immobiliari presentate nei modi e nei termini di cui al presente avviso, rivolte al Comune di Arezzo, saranno valutate da parte di una apposita Commissione Tecnica Comunale che sarà successivamente nominata dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle proposte. La Commissione procederà alla valutazione delle proposte medesime pervenute nei modi e nei termini di cui al presente avviso, sulla base dei criteri indicati nell'avviso stesso, selezionando la proposta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune.

La Commissione provvederà previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essa inserita. Indi la Commissione procederà in una o più sedute riservate, all'esame delle proposte regolarmente pervenute.

La Commissione potrà richiedere al proponente l'effettuazione di uno o più sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile, al fine di valutare qualità, condizioni e costi dell'offerta.

Ogni qualvolta la Commissione si riunirà sarà tenuta a redigere il relativo verbale.

La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri di seguito esposti, selezionerà una proposta ritenuta la più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune di Arezzo.

Il verbale redatto dalla Commissione Tecnica Comunale relativo alla selezione delle proposte immobiliari pervenute sarà trasmesso a tutti i proponenti.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate da parte della suddetta Commissione Tecnica Comunale, tenendo conto in particolare di:

- facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
- disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- presenza nelle vicinanze di attività terziarie specializzate, attività amministrative, direzionali, pubbliche e private, istituti di credito, ecc;
- particolare attenzione alla zona centrale di Arezzo o ad uno dei Quartieri a maggior indice di problematicità;
- convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile e della spesa necessaria per l'eventuale ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile medesimo, ferma restando la necessità di acquisire l'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio, sia in caso di acquisto diretto da parte del Comune di Arezzo, sia mediante locazione finanziaria – leasing immobiliare. Non sarà riconosciuto alcun compenso a titolo di mediazione.

Si precisa ad ogni buon fine che qualora l'Agenzia del Demanio non dovesse ritenere congruo il prezzo di acquisto dell'immobile proposto al Comune di Arezzo, l'Amministrazione non procederà alla relativa compravendita, ovvero potrà acquistare l'immobile proposto e selezionato dalla Commissione Tecnica Comunale, al prezzo indicato dall'Agenzia del Demanio medesima a condizione che tale valore sia accettato dalla parte proponente-venditrice.

In ogni caso non sarà riconosciuto a terzi alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni, o altri emolumenti.

## **REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI**

I partecipanti al presente avviso devono possedere i requisiti di ordine generale, attestati a pena di esclusione, mediante la redazione, di:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000 attestante tutto quanto segue, consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia, in generale:

### **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 contrattare con la Pubblica Amministrazione, 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 fatti;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416 bis del codice penale;

### **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 cinque anni antecedenti e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla data di presentazione della proposta;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416 bis del codice penale;
- 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.

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

## **PUBBLICITA', INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Il presente avviso per ragioni di massima pubblicizzazione, è pubblicato nella home page del sito web del Comune di Arezzo [www.comune.arezzo.it](http://www.comune.arezzo.it) oltre che nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune, nella sezione bandi di gara e all'albo pretorio dell'Ente. Il medesimo avviso è inoltre a disposizione degli interessati presso l'Ufficio Gestione del Patrimonio del Comune di Arezzo - Palazzo Comunale, Piazza della Libertà, 1 – 52100 Arezzo (primo piano) presso l'ufficio del direttore tel. 0575 377469 – [e.meacci@comune.arezzo.it](mailto:e.meacci@comune.arezzo.it). Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso, potranno essere rivolte esclusivamente per iscritto, a mezzo posta elettronica certificata [comune.arezzo@postacert.toscana.it](mailto:comune.arezzo@postacert.toscana.it) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno venerdì 11.05.2018**. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Arezzo oltre la scadenza sopra detta.

Il responsabile del procedimento è il dirigente del Servizio Patrimonio e Provveditorato del Comune di Arezzo, Dott.ssa Daniela Farsetti.

## **PROVENIENZA E CONTENUTO DELLA PROPOSTA**

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 sia oggetto della proposta. Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

La proposta deve contenere:

- la dichiarazione del proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 corredata dalla fotocopia del documento di identità del (dei) sottoscrittore (i) attestante:
  - a) 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;
  - b) di non avere contenziosi in atto con il Comune di Arezzo;
  - c) i dati identificativi dell'immobile;

d) il titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale oggetto della proposta) con specificazione della provenienza;

e) 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.

- Relazione descrittiva del(i) tecnico(i) nominato(i) dal(i) proponente(i) dell'immobile, sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al sopra detto specifico paragrafo. In particolare il proponente deve effettuare una descrizione analitica degli spazi dell'immobile e predisporre una scheda tecnica che indichi la consistenza dell'immobile, la sua superficie coperta, la superficie utile di calpestio, l'altezza, la volumetria, lo stato manutentivo del fabbricato, la superficie del resede esterno. Il tutto corredato da ampia documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile proposto. Ad ogni modo il soggetto proponente potrà indicare ulteriori dati e notizie relative all'immobile, al fine di far meglio apprezzare la propria proposta anche corredandola di ogni occorrente scheda e planimetria catastale, in grado di attestare la rispondenza dell'immobile alle caratteristiche tecniche principali ivi declinate.
- Dichiarazione di impegno del proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 a cedere l'immobile in proprietà al Comune di Arezzo, oppure in caso di locazione finanziaria al terzo, individuato dall'Amministrazione Comunale, per il prezzo, espresso in euro (in cifra e in lettere) comprensivo di IVA, se ed in quanto dovuta.
- Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, o in mancanza, altro indirizzo al quale l'Amministrazione Comunale di Arezzo può indirizzare tutte le comunicazioni di cui al presente avviso.
- Dichiarazione di impegno del proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 a mantenere fermi e irrevocabili tutti gli impegni contenuti nella proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte.
- Dichiarazione di consenso del proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. I dati raccolti saranno trattati dall'Amministrazione Comunale di Arezzo esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente avviso.
- Tutta la documentazione di cui si compone la proposta deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo. Eventuale documentazione emessa da autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano.
- La documentazione presentata dai proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso.

Si fa inoltre presente che, così come stabilito con delibera della Giunta Comunale N. 111 del 08.03.2018:

- **la pubblicazione dell'avviso non vincola il Comune alla conclusione del procedimento e quindi all'acquisto dell'immobile, né da parte del Comune, né da parte di soggetti terzi in caso di leasing immobiliare, qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta conveniente o idonea e ciò senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese. Il presente avviso comunque non costituisce offerta al pubblico, né promessa di acquisto e non impegna pertanto il Comune alla conclusione del procedimento stesso.**
- **il Comune di Arezzo si riserva di dare seguito alla procedura in parola, consistente nell'acquisto dell'immobile da destinare a sede del Comando della Polizia Municipale di Arezzo, anche mediante ricorso alla locazione finanziaria, nel caso in cui dovesse pervenire una sola proposta immobiliare, purché la stessa sia ritenuta idonea dalla Commissione Tecnica Comunale, nel rispetto dei requisiti e delle modalità stabiliti nel presente avviso;**

- **l'Amministrazione Comunale non riconoscerà alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle proposte immobiliari o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.**

**Il Comune di Arezzo si riserva di:**

- **modificare, sospendere, revocare o annullare il presente avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o rimborso spese.**
- **nel caso in cui venga accertata dall'Amministrazione Comunale, la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata difformità dal punto di vista normativo ed urbanistico/edilizio dell'immobile proposto, a condizione che possa essere sanata, si procederà all'acquisto, mentre nel caso contrario, non si procederà all'acquisto immobiliare e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della procedura.**

## **TERMINI E MODALITA' DI CONSEGNA DELLA PROPOSTA**

Le proposte, formulate in carta libera, devono essere fatte pervenire al Comune di Arezzo, a cura e spese del proponente 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;**
- **consegna 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.**
- **In ogni caso il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà essere indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Arezzo - Piazza A. Fanfani, n. 1 - 52100 Arezzo, e dovrà riportare nel plico di trasmissione opportunamente chiuso, la dicitura scritta sulla parte esterna dello stesso "AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE DELLA POLIZIA MUNICIPALE DI AREZZO", l'indirizzo del destinatario, l'indicazione nominativa del proponente.**

**La scadenza per la presentazione delle proposte è fissata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno venerdì 18 MAGGIO 2018.**

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno prese in considerazione proposte che, per qualsiasi natura o causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine sopra detto.

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

## **TRATTAMENTO DEI DATI**

I dati personali raccolti saranno trattati con l'ausilio di supporti cartacei, informatici, telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale stipula del contratto. E' onere dei proponenti fornire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrattare con le Pubbliche Amministrazioni. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Arezzo ed il responsabile del relativo trattamento è il Responsabile del procedimento. I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle strutture del Comune di Arezzo con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale del Comune. In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Arezzo, 26 aprile 2018

Il Direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato  
Dott.ssa Daniela Farsetti