



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU



**Regione Toscana**

**Regione Toscana**  
**Direzione Organizzazione, personale, gestione e sicurezza sedi di lavoro**  
**Settore Servizi generali e amministrazione del patrimonio**

## **AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO UBICATO NELL'ISOLA D'ELBA - COMUNE DI PORTOFERRAIO**

La Regione Toscana, Direzione Organizzazione, personale, gestione e sicurezza sedi di lavoro - Settore Servizi Generali e Amministrazione del Patrimonio, ha necessità di individuare un immobile da acquistare, per adibirlo a sede del Centro per l'impiego di Portoferraio – Isola d'Elba.

### **1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

#### **1a. Dimensioni e requisiti funzionali**

L'immobile da adibire a sede del Centro per l'impiego di Portoferraio – Isola d'Elba dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- 1) essere ubicato nel Comune di Portoferraio;
- 2) avere una superficie di circa mq 200/250;
- 3) essere in grado di contenere almeno 16 postazioni di lavoro;
- 4) contenere almeno: n. 8 stanze da adibire ad ufficio (all'interno delle quali poter organizzare almeno 16 postazioni di lavoro), n. 1 stanza da destinare a sala riunioni, uno spazio da destinare all'accoglienza degli utenti in attesa di accedere ai servizi;
- 5) essere situata nelle immediate vicinanze di un parcheggio pubblico o privato gratuito.

#### **1b. Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale**

L'immobile dovrà preferibilmente essere:

- ubicato all'interno del centro abitato di Portoferraio, ben servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
- dotato di autonomia funzionale (impianti per l'acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà esclusiva) e/o di accessi indipendenti.

#### **1c. Requisiti tecnici specifici:**

- a) destinazione dell'immobile ad uso ufficio e rispondenza alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi;
- b) rispondenza dell'immobile alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alle normative di prevenzione incendi (D.M. 03/08/2015 e s.m.i., Regole tecniche verticali, ecc..) con specifico riferimento alle attività di cui al DPR151/2011 che vi saranno ubicate, così come indicate al paragrafo 1 del presente documento
- d) rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

- e) dotazione di impianto di climatizzazione a norma;
- f) certificazione d'agibilità.

**Sarà valutata la presenza dei seguenti requisiti aggiuntivi:**

- un archivio
- esistenza di n. 2 ingressi indipendenti;
- posti auto dedicati per i dipendenti e per il pubblico;

**2. PRINCIPIO DNSH (Do not significant harm) – ART. 17 Reg. UE 2020852**

Regione Toscana garantisce che la misura non arreca un danno significativo agli obiettivi ambientali. Il principio è infatti rispettato con l'acquisto di un fabbricato già edificato e di conseguenza l'intervento non implica la necessità di impegnare nuovo suolo per l'edificazione dell'ufficio ad uso ufficio.

**3. PRESENTAZIONE OFFERTE**

Le offerte dovranno pervenire mediante

- Raccomandata A.R., entro e non oltre le ore 12,00 del 30°giorno dalla data di pubblicazione del presente avviso sul BURT.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a:

REGIONE TOSCANA – Direzione Organizzazione, personale, gestione e sicurezza sedi di lavoro  
- Settore Servizi generali e amministrazione del patrimonio- Via di Novoli, 26 – 50127 Firenze.

Sul plico, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati:

- a) indirizzo del mittente;
- b) la seguente dicitura: **“Contiene offerta per indagine di mercato finalizzata all'acquisto di un immobile ad uso ufficio pubblico ubicato nell'isola d'Elba – Comune di Portoferraio. Non aprire”** .

**N.B**

L'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il timbro con la data di arrivo posto dal competente ufficio protocollo.

Le offerte pervenute oltre il predetto termine non saranno prese in considerazione.

Questa Amministrazione non riconosce alcuna provvigione o compenso per attività di mediazione.

Non saranno prese in considerazione le offerte inviate da intermediari e/o agenzie d'intermediazione immobiliare.

**3a Offerta**

**L'offerta presentata in carta libera dovrà necessariamente contenere:**

Per le persone fisiche

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, codice fiscale);
- copia fotostatica di un documento d'identità (pena l'esclusione);
- eventuale indirizzo PEC (posta elettronica certificata);

- firma leggibile dell'offerente.

Per le persone giuridiche

- denominazione/ragione sociale;
- codice fiscale e/o partita IVA;
- nominativo luogo e data di nascita, codice fiscale e carica ricoperta dalle persone designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
- indirizzo PEC (posta elettronica certificata).
- firma leggibile di un legale rappresentate, corredata a pena di esclusione da un valido documento d'identità del sottoscrittore.

**L'offerta, pena esclusione, dovrà essere corredata della seguente documentazione:**

- Allegato "A" - Offerta di un immobile da adibire a Centro per l'impiego dell'Isola d'Elba per l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.), debitamente compilato e sottoscritto, (secondo il fac-simile allegato);
- Allegato "B" - relazione descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali, nonché della ubicazione dell'immobile e planimetria interna scala 1:100 dei locali corredata di idonea documentazione fotografica dell'immobile;
- Allegato "C" - dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
  - a) l'immobile ha destinazione d'uso "uffici";
  - b) l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - c) l'immobile è rispondente ai requisiti di cui alle normative di prevenzione incendi (D.M. 03/08/2015 e s.m.i, Regole tecniche verticali, ecc..) con specifico riferimento alle attività di cui al DPR151/2011 che vi saranno ubicate, così come indicate al paragrafo 1 del presente documento;
  - d) l'immobile è rispondente ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
  - e) gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa;
  - f) l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati per la sua costruzione e le sue eventuali trasformazioni successive.
- Allegato "D" - Offerta economica, dal quale devono risultare:
  - a) il prezzo di vendita richiesto per l'immobile;
  - b) di conoscere e di accettare, senza riserve e condizioni, il contenuto del presente avviso;
  - c) di mantenere valida l'offerta per un periodo di 18 mesi decorrenti dalla sua presentazione.

#### **4. ULTERIORI CONDIZIONI E VALUTAZIONE OFFERTA**

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, nonché di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione. Nessun diritto o aspettativa potrà quindi sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

La Regione Toscana si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

La Regione Toscana, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria a fini dell'esame delle offerte.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente all'Amministrazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta, oppure nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute, sino alla data di interruzione della trattativa.

In ogni caso il prezzo di vendita del bene offerto sarà sottoposto a congruità dal competente ufficio regionale.

## 5. CRITERI DI SELEZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte di cui al punto 2, le proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una commissione nominata dal Dirigente Responsabile del contratto di acquisto.

La Commissione sarà formata da n. 3 persone, scelte anche all'esterno dell'Ente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto.

La Commissione potrà richiedere al proponente ogni chiarimento sull'offerta presentata, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata, riservandosi la facoltà di concordare sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, al fine di acquisire ogni dato utile alla valutazione.

L'immobile sarà selezionato seguendo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri e i pesi specificati nei "CRITERI DI VALUTAZIONE" con riferimento al metodo aggregativo-compensatore, secondo i criteri di seguito indicati.

		<b>Elementi</b>	<b>Punti</b>	<b>Metodo attribuzione punteggi</b>
<b>Offerta Economica</b>	A	Prezzo di acquisto	<b>20</b>	interpolazione lineare con il prezzo più basso offerto
		<b>Totale punti Offerta Economica</b>	<b>20</b>	
<b>Offerta Tecnica</b>	B	Rispondenza dell'immobile offerto ai requisiti dimensionali, ubicazionali e funzionali – si veda punti 1a) e 1b)	<b>30</b>	Criterio qualitativo (vedi sotto)
	C	Valutazione requisiti tecnici – si veda punto 1c)	<b>30</b>	
	D	Analisi dello stato di manutenzione dell'immobile	<b>20</b>	
		<b>Totale punti Offerta Tecnica</b>	<b>80</b>	

## ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Per il criterio A il punteggio di 20 punti è assegnata per la migliore offerta economica sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_n / P_{\min}) * 20$$

Dove

$V_n$  = punteggio assegnato all' $n$ -esimo concorrente

$P_n$  = prezzo richiesto dal concorrente  $n$ -esimo

$P_{\min}$  = prezzo minimo richiesto proposto in sede di gara

In caso di risultato decimale, si procede all'arrotondamento alla seconda cifra decimale per difetto.

A ciascuno degli elementi qualitativi di cui ai criteri lett. b), c), d) è attribuito un punteggio coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale. del coefficiente variabile da zero ad uno.

La Commissione giudicatrice determina i coefficienti  $V(a)_i$  nel seguente modo:

- relativamente a ciascun criterio lett. b), c), d), attribuendo il coefficiente 1 all'offerta che ha ottenuto la somma dei punteggi attribuiti più alta e assegnando alle altre offerte un coefficiente (con approssimazione alla terza cifra decimale) calcolato in proporzione. Quindi si procede a moltiplicare i coefficienti così calcolati per il punteggio massimo del relativo criterio.

Relativamente in particolare per a ciascun criterio di aggiudicazione lett. b), c), d), ogni commissario per l'attribuzione dei valori compresi tra 0 e 1 esprimerà un giudizio discrezionale cui corrisponde un valore secondo quanto di seguito riportato:

Giudizio	Valore
Ottimo	da 0,81 a 1
Buono	da 0,41 a 0,80
Sufficiente	da 0,01 a 0,40
Insufficiente	0

È da intendersi:

### INSUFFICIENTE

e quindi esclusa dal processo di valutazione, la non conformità dell'immobile offerto a quanto prescritto dal presente avviso pubblico.

### SUFFICIENTE

un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, presenti, anche parzialmente, i requisiti richiesti.

### BUONO

un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, pur presentando tutti i requisiti richiesti, non raggiunge completamente le caratteristiche definite nel presente avviso.

## OTTIMO

un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, è conforme, completo e coerente con le caratteristiche definite nel presente avviso.

La Commissione procederà ad assegnare per ogni criterio di cui sopra un punteggio. I punteggi non sono cumulabili.

## **NOTA BENE**

Al termine della valutazione delle offerte, al fine di rendere inalterato il rapporto fra il punteggio massimo dell'offerta tecnica (max. punti 80) ed il punteggio massimo dell'offerta economica (max. punti 20), si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta tecnica migliore il punteggio massimo di 80 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte. Detta riparametrazione non verrà effettuata in presenza di una sola offerta valida.

Sarà considerata vincitrice l'offerta che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato. In caso di parità sarà data precedenza, all'offerente che avrà ricevuto il punteggio più alto riguardo all'offerta tecnica.

Si ricorda che il prezzo di vendita del bene offerto sarà sottoposto a congruità dal competente ufficio regionale.

Selezionato l'immobile rispondente al presente avviso questa Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente, mediante PEC o Raccomandata A.R, secondo l'indirizzo indicato nella presentazione della proposta.

## **6. CONTRATTO**

Successivamente alla scelta dell'immobile rispondente alle richieste, l'amministrazione regionale procederà all'individuazione del notaio ed a tutte le procedure necessarie per addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

L'acquisto sarà in ogni caso sottoposto all'autorizzazione degli organi amministrativi di controllo. La stipula del contratto è inoltre subordinata alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile o del rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario, attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso. Nel caso di persona giuridica il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Regionale [www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it) – Amministrazione Trasparente, sul BURT e sarà reso disponibile, in formato cartaceo, presso la sede della Regione Toscana - Direzione Organizzazione, Personale, Gestione e Sicurezza Sedi di Lavoro - Settore Servizi Generali e Amministrazione del Patrimonio Regionale - Via di Novoli 26 – 50127 Firenze Pal. A - V° piano – st. 520/B.

Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione sul medesimo sito internet.

Responsabile del procedimento è il dott. Roberto Perotti (tel. 0554384723, e-mail [roberto.perotti@regione.toscana.it](mailto:roberto.perotti@regione.toscana.it)).

Referenti della pratica:

- Lucia Venturi – 0554384042 e-mail: [lucia.venturi@regione.toscana.it](mailto:lucia.venturi@regione.toscana.it)
- Simone Barghigiani – 05519986198 e.mail: [simone.barghigiani@arti.toscana.it](mailto:simone.barghigiani@arti.toscana.it).

## **TRATTAMENTO DEI DATI INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI ex art. 13 Reg. (UE) 2016/679**

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679, si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione al procedimento in oggetto è effettuato da "REGIONE TOSCANA" in qualità di titolare del trattamento (dati di contatto: Via di Novoli Firenze, [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)) ed è finalizzato unicamente alla gestione delle procedure inerenti l'avviso per la ricerca di mercato di un immobile da adibire a Centro per l'Impiego nel Comune di Portoferraio (LI).

Il titolare del trattamento è la Regione Toscana - Giunta regionale (dati di contatto: P.zza Duomo 10 - 50122 Firenze; [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)).

Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione al procedimento di aggiudicazione per l'acquisto del bene immobile.

I dati personali forniti saranno conservati presso gli uffici della Regione Toscana per il tempo necessario alla conclusione del procedimento stesso, saranno poi conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

Il trattamento dei dati raccolti avverrà a cura del personale autorizzato ed istruito della Regione Toscana preposto al procedimento di amministrazione del patrimonio e verrà effettuato con modalità manuale e informatizzata.

Potranno inoltre essere comunicati ad altri soggetti terzi o diffusi solo qualora specificamente previsto dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza va rivolta al Responsabile della protezione dei dati, tramite i canali di contatto dedicati. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, secondo le procedure previste pubblicate sul sito dell'Autorità.

La Dirigente  
Dott.ssa Marialuisa Guigli

## ALLEGATO "A"

Regione Toscana  
Direzione Organizzazione, personale, gestione e  
sicurezza sedi di lavoro  
Settore Servizi generali e amministrazione del  
patrimonio  
Al responsabile del procedimento  
via di Novoli, 24  
50127 Firenze

OGGETTO: Offerta di un immobile da adibire a sede del Centro per l'impiego dell'Isola d'Elba –  
Comune di Portoferraio dell'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.)

Il sottoscritto .....  
nato il ..... a .....  
(Prov. ....)F./P.I. ....residente in  
..... Via.....N.....  
 in proprio  
 nella sua qualità di.....  
della Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, con ragione  
sociale.....e sede a  
.....indirizzo.....  
C.F./P.I..... e.mail .....PEC.....  
recapito telefonico.....

### CHIEDE

di partecipare all'indagine di mercato per l'acquisto di un immobile da adibire a ufficio pubblico indetta  
da Regione Toscana

A tal fine ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.N. 445/2000

### DICHIARA,

1. di essere proprietario dell'immobile ubicato nell'Isola D'Elba, Comune di Portoferraio,  
via ..... n... .. censito al Catasto Urbano del Comune di  
Portoferraio al Foglio..... Part..... sub.....e che l'immobile è  
libero da vincoli, cose e persone;
2. di essere interessato a vendere l'immobile e di manifestare a tal fine il proprio consenso ad essere  
contattato da Regione Toscana — Settore Servizi generali e amministrazione del patrimonio nel caso in  
cui la propria offerta sia considerata accettabile;
3. i non essere interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i e che a proprio carico non sono in corso  
procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
4. che la Ditta individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di  
fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure  
concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione  
dell'attività e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni  
amministrative di cui al D. Lgs 231/2001;



5. che non siano avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti 3) e 4);
6. che non risultano a proprio carico, l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione o del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
7. di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già firmato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
8. di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e ss. mm. in.....Via.....  
.....
9. **di accettare tutte le condizioni previste nell'avviso pubblicato sul sito internet [www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it)**

*Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 si autorizza il trattamento dei dati personali*

per ogni comunicazione indica i seguenti recapiti.....

.....

Luogo e data .....

FIRMA

**allegare fotocopia di un documento d'identità personale del sottoscrittore**

