

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DI
BENE IMMOBILE SITO IN CASTELNUOVO GARFAGNANA (LU)**

Premesso che

- la società Garfagnana Ecologia Ambiente S.r.l. (di seguito, per brevità solo, "GEA s.r.l.") è proprietaria — ovvero ha la piena e legittima disponibilità giuridica — del compendio immobiliare situato in Comune di Castelnuovo Garfagnana (LU), Via Pio La Torre, n. 2/C e identificato al Catasto di tale Ente al Fg. 8, mappale 8228;
- in data 9.06.2026, GEA s.r.l. ha ricevuto proposta irrevocabile di acquisto del suddetto bene immobile dalla società OMISSIS, alle condizioni che di seguito verranno dettagliate (è comunque allegata copia parzialmente oscurata della citata offerta – **allegato 1**);
- GEA s.r.l. è interessata alla vendita del bene *de quo* alle condizioni e all'importo proposto;
- GEA s.r.l., tuttavia, essendo una società a partecipazione pubblica (peraltro totalitaria), in caso di alienazione del proprio patrimonio immobiliare, è tenuta ad acquisire preliminarmente l'autorizzazione della Capogruppo RetiAmbiente s.p.a., nonché a procedere assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto;
- l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione della società GEA s.r.l. alla alienazione dell'immobile alle condizioni suddette e solo previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica è intervenuta con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2026;
- l'autorizzazione della Capogruppo RetiAmbiente s.p.a. alla alienazione dell'immobile alle condizioni suddette e solo previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica è intervenuta con delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 2026;
- pertanto, la soc. GEA s.r.l. in data 1° luglio 2026 ha formalmente sottoscritto per accettazione la proposta irrevocabile sopra citata, condizionandone l'efficacia allo svolgimento ed esito della prevista procedura ad evidenza pubblica.

In ossequio alle norme del T.U.S.P. nonché ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, pertanto la società GEA s.r.l.,

RENDE NOTO

che intende verificare se vi siano altri soggetti interessati all'acquisto del compendio immobiliare di seguito descritto, per poi eventualmente avviare una trattativa anche con tali soggetti secondo la procedura *infra* precisata.

ART. 1 - DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il presente avviso esplorativo ha ad oggetto il seguente immobile:

- compendio sito nel Comune di Castelnuovo Garfagnana (LU), Via Pio La Torre, n. 2/C, composto da fabbricato uso uffici di circa 3.757 mq, avente sviluppo su tre piani, locali adiacenti destinati a magazzini, rimessa per mezzi operativi nonché da un'area attualmente destinata al centro di raccolta rifiuti al coperto oltre che ad area di trasferta; il tutto corredato da resede esclusiva circostante;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune suddetto in Sezione B, foglio 8, mappale 8228, subalterno 1, categoria D/7;
- confinante con: mappale 376 (Fontana Antonio), mappale 7740 (Fontana Antonio - Fontana

Annamaria), mappali 6548, 8077, 8072, 8071, 8222, 8218 e 8220 (Serchio Verde Ambiente S.p.A.), mappali 7941, 7942, 7936, 7933 e 7939 (Immobiliare F.P. S.r.l.), salvo se altri e/o diversi.

Il tutto è meglio descritto nella relazione tecnica allegata al presente Avviso (**Allegato 2**)

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, senza obbligo per la società GEA s.r.l. di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, così come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale, con la presentazione della domanda alla successiva asta pubblica, ne accetta integralmente lo stato.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

ART. 2 – PREZZO DI PARTENZA DELL'IMMOBILE

Il prezzo offerto dalla società OMISSIS per l'acquisto dell'immobile è pari ad € 2.700.000 (euro duemilionesettecentomila //00)

Pertanto, tale importo sarà l'importo a base di gara di un'eventuale asta al rialzo per l'aggiudicazione dell'immobile.

ART. 3 – CONDIZIONI DELL'OFFERTA IRREVOCABILE RICEVUTA DA GEA SRL

L'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalla società OMISSIS in data 9.06.2026, è stata accettata da GEA s.r.l. alle seguenti condizioni essenziali (per la stessa GEA s.r.l.):

1. Il **contratto preliminare** di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno **30 settembre 2026**, con atto scritto, nelle forme di cui all'art. 1351 c.c., presso lo Studio Notarile che verrà indicato dal Promissario acquirente, con spese e onorari notarili a carico di quest'ultimo, salvo diverso accordo.
2. Il **contratto definitivo** di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno **30 giugno 2027** dinanzi al Notaio che sarà designato dal Promissario acquirente, con spese e onorari notarili a carico della parte acquirente, salvo diverso accordo.
3. Le parti prendono atto che, in caso di inadempimento dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo, la parte non inadempiente potrà avvalersi del rimedio di cui all'art. 2932 c.c. (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto), fermo il diritto al risarcimento del danno;
4. Alla data di stipula del contratto preliminare, se richiesto dal Promittente Acquirente, GEA concederà a quest'ultimo il possesso del piano secondo dell'immobile in oggetto, nel quale non sono presenti uffici e locali allo stato utilizzati per le attività di GEA. Tale anticipazione del possesso avverrà tramite contratto di locazione, per il quale verrà versato un canone mensile a prezzi di mercato, da concordare al momento, il cui importo verrà poi decurtato dal prezzo di acquisto al momento del rogito definitivo, salvo costi e tasse sostenuti da GEA;
5. Qualora GEA s.r.l. fosse in grado di anticipare la data di stipula del definitivo e quindi della consegna dell'intero immobile, rispetto alla data del 30 giugno 2027, il Promittente acquirente riconoscerà al Promittente Venditore un incentivo di euro 500,00 (euro cinquecento//00) per ogni giorno di anticipazione.

ART. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA PROCEDURA

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito a presentare un'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 del Codice civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per GEA s.r.l. alcun obbligo od impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte della società GEA, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

Se perverranno manifestazioni di interesse ammissibili, la vendita sarà effettuata mediante trattativa privata ad invito, rivolto esclusivamente alla società che ha formulato la proposta irrevocabile di acquisto allegata e ai soggetti che avranno presentato manifestazione di interesse ammissibile.

Nella lettera di invito saranno indicate nel dettaglio le tempistiche e modalità di formulazione dell'offerta in busta chiusa e le modalità di svolgimento della trattativa.

La procedura di vendita avverrà con il sistema delle offerte segrete in aumento intendendo per tale, chi fornirà l'offerta migliore e superiore rispetto al prezzo base di gara sopra indicato. Saranno ammesse offerte a prezzo uguale a quello posto a base di gara, mentre non saranno ammesse offerte in diminuzione. L'immobile sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

Se non verranno presentate offerte, si perfezionerà l'efficacia della proposta di acquisto irrevocabile allegata, con ogni conseguenza di ragione e di legge.

Si anticipa sin d'ora che l'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale, pari ad € 100.000,00 (euro centomila/00) mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla società GEA s.r.l.

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

Per l'aggiudicatario, l'importo versato varrà come acconto del corrispettivo all'atto della stipula del contratto, mentre per gli altri concorrenti la restituzione avverrà successivamente alla aggiudicazione definitiva.

ART. 5 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA FASE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli interessati dovranno far pervenire alla società GEA la propria manifestazione di interesse ad essere invitati alla procedura di cui all'art. 4 compilando la *Dichiarazione manifestazione interesse* secondo il modulo allegato (**Allegato n. 3**).

La dichiarazione dovrà poi essere sottoscritta digitalmente ed inviata a GEA, esclusivamente via PEC all'indirizzo: info.geasrl@legalmail.it, corredata da documento di identità del sottoscrittore e visura societaria (laddove si tratti di persona giuridica).

Tale manifestazione di interesse dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro le ore 13:00 del 30esimo giorno decorrente dalla pubblicazione del presente avviso sul BURT della Regione Toscana.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere indicato: *"Manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile sito in Castelnuovo Garfagnana"*.

Le manifestazioni di interesse pervenute successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

ART. 6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno presentare manifestazione di interesse le persone fisiche o le persone giuridiche

pubbliche o private, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto secondo legge, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che più in generale siano in possesso dei requisiti indicati nella *Dichiarazione manifestazione interesse* di cui all'Allegato 3.

ART. 7 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il **responsabile del procedimento** è il Direttore generale Dott. Roger Bizzarri indirizzo e-mail: info.geasrl@legalmail.it; numero telefonico: 0583/658204, 0583/658226.

Eventuali informazioni e/o chiarimenti sul presente avviso pubblico potranno essere richieste all'indirizzo mail sopra indicato. La società garantisce una risposta a tutte le richieste di chiarimento che perverranno non oltre il 26° giorno dalla pubblicazione sul BURT.

ART. 8 - VISITA DELL'IMMOBILE

È possibile prendere visione dell'immobile oggetto del presente avviso, previo appuntamento, da richiedersi ai recapiti indicati all'art. 7 del presente avviso.

La visita non è obbligatoria ai fini della manifestazione di interesse.

ART. 9 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (RGPD), si informa che il Titolare del trattamento è Garfagnana Ecologia Ambiente S.r.l., con sede in Castelnuovo di Garfagnana, Via Pio La Torre n. 2/C – e-mail: info@geasrl.org; PEC info.geasrl@legalmail.it - telefono 0583/6581. Il Responsabile per la protezione dati è contattabile all'indirizzo e-mail dpo@retiambiente.it.

Il Direttore generale

Dott. Roger Bizzarri

- I documenti allegati sono pubblicati esclusivamente sul sito internet di GEA s.r.l., nella sezione "Società Trasparente - Bandi di gara e contratti", raggiungibile al link <https://geasrl.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti.html> selezionando successivamente il collegamento <https://acquisti.retiambiente.it/> nella sezione Manifestazioni di Interesse.
- Allegato 1: Proposta irrevocabile di acquisto condizionatamente accettata da GEA;
- Allegato 2 – Relazione tecnica;
- Allegato 3 – Modello dichiarazione manifestazione interesse.