

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI GEOFOR PATRIMONIO SRL SITO IN PONTEDERA (PI) CON CONTESTUALE ACQUISTO DI IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE OPERATIVA/AMMINISTRATIVA DI GEOFOR S.p.A.

CIG ZAB3223708

PREMESSO CHE

Geofor SpA svolge attività di service per conto di Geofor Patrimonio Srl, per la quale, nell'ambito della presente procedura, svolge il ruolo di stazione appaltante.

La Geofor Patrimonio Srl, Società interamente a Capitale pubblico ha per oggetto la gestione patrimoniale di reti, impianti e dotazioni immobiliari strumentali ed afferenti alla gestione ed erogazione del Servizio Integrato dei Rifiuti e dunque vincolati a tale utilizzo.

Nell'ambito della propria attività quest'ultima detiene, *inter alia*, la proprietà di un complesso immobiliare sito nel Comune di Pontedera (PI), Viale America 105 concesso in locazione a Geofor S.p.A., Società che esercita il servizio integrato di raccolta dei rifiuti in vari comuni della provincia di Pisa.

Geofor SpA, a seguito di mutate esigenze di natura organizzativa nella gestione del servizio, ha richiesto a Geofor Patrimonio Srl di individuare un diverso compendio immobiliare da poter utilizzare nella propria attività e da assumere in locazione da quest'ultima.

Geofor Patrimonio Srl, pertanto, intende procedere alla vendita del compendio sito in Pontedera, siccome meglio individuato sub all. 2 al presente avviso, procedendo al contestuale acquisto di altro compendio – da destinare in locazione alla Geofor SpA ai sensi delle premesse che precedono – secondo i criteri e le modalità di cui al presente avviso.

Per la Sua natura, seguendo le deliberazioni dell'assemblea dei soci, intende verificare, tramite procedura ad evidenza pubblica, se vi sono Soggetti interessati a presentare offerta.

RENDE NOTO CHE

Geofor Patrimonio intende espletare, ai sensi ed in conformità agli artt. 4 e art. 17 D.Lgs 50/2016, un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di manifestazioni di interesse per la ricerca di soggetti interessati ad acquistare, il compendio immobiliare di Viale America 105, individuato sub allegato 2, e contestualmente cedere altro specifico compendio immobiliare, già infrastrutturato e con le caratteristiche di cui in allegato 1, su cui insediare le attività di Geofor SpA come in seguito meglio descritte.

I partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno essere titolari di diritto reale di proprietà sull'immobile/i proposto/i in vendita., ovvero, in grado di garantire, comunque, il trasferimento del relativo diritto di proprietà in virtù di idoneo rapporto giuridico in essere.

Il presente avviso persegue fini di economicità, efficacia, tempestività, pubblicità, imparzialità e trasparenza; lo stesso, pubblicato sul sito internet istituzionale di Geofor S.p.A e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, non presuppone la formazione di una graduatoria di merito o l'attribuzione di punteggi e non è impegnativo per Geofor Patrimonio Srl, che si riserva, in ogni caso, il diritto di sospendere o cessare la presente indagine senza che ciò possa costituire diritto o pretesa di qualsivoglia natura, indennizzo o rimborso dei costi eventualmente sostenuti per la partecipazione alla presente indagine di mercato.

La presentazione di manifestazioni di interesse, corredate di tutti gli elementi conoscitivi di cui all'allegato n. 1, ha il solo scopo di comunicare a Geofor Patrimonio Srl la disponibilità di soggetti interessati a ricevere, in un successivo momento, una richiesta di offerta.

Caratteristiche tecniche del compendio immobiliare da acquisire

Le caratteristiche tecniche del compendio immobiliare di cui Geofor Patrimonio Srl intende acquisire la proprietà, secondo quanto indicato nel presente avviso, sono descritte nell'allegato 1

Ubicazione

Il compendio immobiliare di cui Geofor Patrimonio Srl intende acquisire la proprietà deve essere situato entro un raggio di 7,5 km in linea d'aria dall'attuale Direzione di Viale America 105 nei Comuni di Ponsacco, Pontedera e Calcinaia, in modo da garantire la centralità rispetto ai servizi da svolgere.

Viabilità di accesso consentita al transito di mezzi pesanti fino a da 90 mc ed a 45 ton

Stato del compendio immobiliare

L'area e i fabbricati ivi insistenti devono essere esistenti, liberi da gravami e qualsiasi altro vincolo, diritti di terzi, servitù, ipoteche e, in generale, ogni altra limitazione che ne possa limitare o condizionare la proprietà e l'uso, nonché in regola con leggi e regolamenti edilizi ed urbanistici.

La Geofor Patrimonio Srl si riserva inoltre il diritto di valutare l'idoneità del compendio anche in base ad eventuali limitazioni funzionali e/o di fruibilità come, a titolo di esempio non esaustivo, viabilità, vicinanza al centro abitato, compatibilità della attività da esercitarsi con attività ed usi residenziali vicini.

Altresì la Geofor Patrimonio Srl si riserva il diritto di procedere, preliminarmente all'acquisto, ad ogni e qualsiasi verifica ritenga utile e/o opportuna in ordine, a titolo di esempio non esaustivo, alla verifica di esigenza di bonifiche, ripristini ambientali, conformità edilizie ed urbanistiche e, in generale, ad ogni e qualsiasi circostanza che possa rendere più oneroso l'acquisto o limitare o anche solo ritardare la messa in funzione del compendio immobiliare acquistato.

Disponibilità del compendio immobiliare

La disponibilità del compendio immobiliare, pronto per l'utilizzo e conforme alle caratteristiche previste nel presente avviso deve essere garantita entro il 31 marzo 2022.

Prezzo del compendio immobiliare di proprietà di Geofor Patrimonio Srl

Il valore del compendio immobiliare di proprietà di Geofor Patrimonio Srl e indicato in allegato sub 1, corrispondente al prezzo minimo al quale la Geofor Patrimonio Srl intende venderlo, è stimato in € 3.350.000,00 (euro tremilionitrecentocinquantamila/00), giusta stima peritale effettuata da Praxi S.p.A. con sede in 10125 Torino, Corso Vittorio Emanuele, n. 3, che si allega sub 3

La vendita del compendio immobiliare di proprietà di Geofor Patrimonio Srl avverrà in uno con il contestuale acquisto del compendio immobiliare proposto in vendita da terzi a seguito del presente avviso. **Non è previsto alcun esborso in denaro** a carico di Geofor Patrimonio Srl, prevedendosi, al contrario, **un eventuale conguaglio in denaro** a favore della medesima Geofor Patrimonio Srl, nel caso in cui vi fosse una differenza positiva fra il prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare di proprietà di quest'ultima e quello proposto per la vendita del compendio immobiliare che Geofor Patrimonio Srl dovesse acquistare.

Il compendio immobiliare di proprietà di Geofor Patrimonio Srl verrà venduto e si intenderà trasferito **nello stato di fatto in cui si trova**, da ritenersi conosciuto ed accettato senza riserve e senza che possa essere avanzata alcuna pretesa relativamente ad eventuali opere di bonifica, messa in sicurezza, oneri e spese di qualsivoglia genere a natura.

Oneri e spese di rogito a spese compensate.

Titolo sull'area da parte del candidato

Il candidato dovrà essere titolare di diritto reale di proprietà sull'immobile proposto in vendita, ovvero essere comunque in grado di garantire il trasferimento del relativo diritto di proprietà in virtù di idoneo rapporto giuridico in essere.

Criteri di aggiudicazione:

Offerta Economicamente più vantaggiosa

I criteri saranno dettagliati nella lettera di invito e, indicativamente, risponderanno ai seguenti principi:

- per la parte economica, una valutazione al maggior rialzo di un conguaglio in denaro (pari alla differenza positiva fra il prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare di proprietà e quello proposto per la vendita del compendio immobiliare che Geofor Patrimonio Srl dovesse acquistare) a favore di Geofor Patrimonio Srl
- La Geofor Patrimonio Srl si riserva comunque di far valutare da esperti di propria fiducia la congruità del prezzo offerto da terzi per la vendita del compendio immobiliare
- per la parte tecnica sarà valutata la maggior disponibilità di spazi rispetto ai requisiti minimi richiesti

ART. 1 STAZIONE APPALTANTE E RUP

Svolge la funzione di Stazione appaltante Geofor S.p.A., con sede legale in Pontedera, Viale America, n.105 sito internet www.geofor.it ; C.F. e P.IVA 01153330509, PEC geofor@legalmail.it;

Il Responsabile del Procedimento è Paolo Vannozzi

ART. 2 DOCUMENTAZIONE

La documentazione della presente procedura comprende:

- ✓ il presente Avviso;
- ✓ Alleg A) Modello "Manifestazione d'interesse";
- ✓ Allegato 1) Descrizione caratteristiche tecniche;
- ✓ Allegato 2) Stima del valore immobiliare

ART. 3 REQUISITI PER PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Possono presentare la Manifestazione d'interesse tutti i soggetti (privati o persone giuridiche) in possesso dei seguenti requisiti:

- A) assenza dei motivi di esclusione dalla partecipazione alle procedure previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016;
- B) avere la piena proprietà e disponibilità di area attrezzata almeno con le caratteristiche minime indicate all'allegato 1, ovvero, di essere in grado di garantire, comunque, il trasferimento del relativo diritto di proprietà di detta area in virtù di idoneo rapporto giuridico in essere.



ART. 4 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La presente procedura è svolta interamente con modalità telematica ai sensi dell'art. 58 D.Lgs 50/2016, mediante piattaforma digitale, all'indirizzo <https://geofor.acquistitelematici.it/>.

A pena di esclusione la manifestazione d'interesse deve trasmessa mediante la piattaforma di e-procurement di Geofor entro e non oltre **il TERMINE PERENTORIO del 08/07/2021 ore 12,00**

Si precisa che per l'utilizzo del sistema telematico ai fini della presentazione della manifestazione d'interesse è richiesta:

- I) la preliminare registrazione alla Piattaforma Digitale per la gestione degli Elenchi informatizzati e delle gare telematiche, qualora non registrati;
- II) possesso ed utilizzo della firma digitale.

Dopo aver allegato la documentazione richiesta, sarà necessario confermare la propria partecipazione tramite l'apposito tasto, inderogabilmente prima del termine perentorio sopra indicato; a questo punto, il sistema comunica al candidato il corretto invio del plico telematico tramite PEC e tramite ricevuta scaricabile gratuitamente dalla pagina di conferma di avvenuta partecipazione

alla procedura.

La PEC inviata costituisce notifica del corretto recepimento della manifestazione d'interesse medesima.

Non saranno accettate manifestazioni d'interesse:

- pervenute oltre il termine perentorio sopra indicato, anche per causa non imputabile al candidato. Le offerte tardive saranno pertanto escluse in quanto irregolari ai sensi dell'art. 59 comma 3 lett. b) del Codice;
- presentate in forma diversa da quella telematica;
- non riportanti la firma di TUTTI i titolari del diritto di proprietà.

Il candidato sin da ora esonera la stazione appaltante e il gestore del sistema da qualsiasi responsabilità inerente al mancato o imperfetto funzionamento dei servizi di connettività necessari a raggiungere il Sistema e a inviare i relativi documenti necessari per la partecipazione alla presente preselezione.

- Geofor Patrimonio Srl (e per essa anche la Geofor SpA) si riserva facoltà di sospendere o rinviare la procedura qualora riscontri anomalie nel funzionamento della piattaforma o della rete che rendano impossibile ai partecipanti l'accesso al Sistema o che impediscano di formulare la manifestazione d'interesse.

Il candidato deve inserire nel portale i seguenti documenti:

1) **Modello A "Manifestazione d'interesse"** debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto da: 

- in caso di persona fisica: dal proprietario o da suo procuratore;
- in caso di persona giuridica: da soggetto abilitato a rappresentare legalmente il manifestante o da suo procuratore.

ATTENZIONE: Si ricorda che:

- i) nel caso in cui la Manifestazione sia sottoscritta da procuratore, deve essere allegata sulla piattaforma anche la copia della procura, oppure -nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura- la dichiarazione sostitutiva sottoscritta digitalmente resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura;
- ii) la Manifestazione deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, da TUTTI i titolari del diritto di proprietà sul bene immobile;
- iii) la Manifestazione di interesse deve essere sottoscritta digitalmente.

2) Documentazione tecnica e giuridica dell'area da presentare a pena di esclusione e più specificatamente:

- CDU
- Titolo di proprietà
- Estratti e visure catastali
- Dichiarazione di progetto di rispondenti ai requisiti minimi
- Proposta planivolumetrica di utilizzo degli spazi

I quali devono essere coerenti con l'oggetto del presente avviso e, in particolare, conformi alle caratteristiche descritte nell'allegato 1.

3) Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dalla Stazione appaltante

ART 5 PROCEDURA

Con il presente Avviso non viene indetta alcuna procedura di gara. Le manifestazioni d'interesse pervenute saranno esaminate, in seduta telematica, a partire dal giorno **08/07/2021 alle ore 14,30**, dal Responsabile del procedimento che, previa verifica della completezza della Manifestazione d'Interesse presentata ed attestante i requisiti richiesti redige l'elenco dei soggetti ammessi alla fase successiva di invito a presentare un'offerta, da valutarsi comparativamente a mezzo procedura ad evidenza pubblica.

Conseguentemente il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cc né una promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 cc.

Resta altresì inteso che, ad esito della presente procedura, non sorge alcun obbligo a carico di Geofor Patrimonio Srl a procedere alla compravendita degli immobili in questione, né alcuna pretesa o diritto o aspettativa in capo al Manifestante per aver partecipato alla presente procedura di Avviso. Parimenti la partecipazione alla presente procedura o la sospensione o cessazione della medesima non fa sorgere, in capo al Manifestante, alcun diritto o pretesa di qualsivoglia natura, indennizzo o rimborso dei costi eventualmente sostenuti per la partecipazione alla presente indagine.

L'eventuale successiva procedura sarà svolta sempre mediante piattaforma digitale "DigitalPA" di Geofor S.p.A.

ART. 6 SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Preliminarmente rispetto alla presentazione della manifestazione di interesse, il Soggetto interessato deve effettuare il sopralluogo presso l'area oggetto di vendita. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di acquisizione di manifestazione di interesse.

A tal fine deve essere inoltrata – mediante la Piattaforma Telematica - Area QUESITI - specifica richiesta scritta di sopralluogo. Il richiedente non potrà operare per più concorrenti.

La richiesta deve essere inoltrata entro e non oltre il termine indicato sulla piattaforma stessa.

La data di convocazione per l'effettuazione del sopralluogo verrà comunicata dal Responsabile del Procedimento e, comunque, sarà fissata entro 5 (cinque) giorni lavorativi successivi alla richiesta.

Si ricorda che il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/proprietario in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

Il Responsabile del procedimento rilascerà apposita certificazione dell'avvenuto sopralluogo che deve essere inserita nella documentazione a corredo della manifestazione di interesse.

ART. 7 DISPOSIZIONI FINALI

La Stazione appaltante e Geofor Patrimonio Srl si riservano la facoltà di:

- non dar luogo alla presente procedura per qualsivoglia motivo;
- di modificarne la data ove lo richiedano motivate esigenze;
- annullare o revocare il presente Avviso e/o i relativi documenti o conseguenti provvedimenti, prorogare la data della procedura, sospenderne o aggiornarne le operazioni oppure non dar seguito alla fase successiva di selezione per qualsivoglia motivo o per motivate esigenze di interesse pubblico senza che i soggetti che abbiano fatto pervenire la candidatura possano avanzare pretese al riguardo;
- in generale non dar luogo alla procedura e/o alla successiva selezione a seguito di provvedimenti in autotutela;
- procedere alla successiva fase di Richiesta di offerta anche in presenza di una sola Manifestazione valida.

Con il presente Avviso pertanto non è indetta alcuna procedura di affidamento concorrenziale e pertanto non verrà redatta, ad esito della presente procedura, alcuna graduatoria di merito, attribuzione di punteggi o altre classificazioni di merito.

ART.8 TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali che Geofor S.p.a. acquisisce nel corso della presente procedura sono trattati in ottemperanza al Reg. (CE) del 27.4.2016 n. 2016/679/UE.

Il titolare del trattamento è Geofor S.p.a. contattabile al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: geofor@legalmail.it.

I dati personali sono acquisiti esclusivamente per la finalità dello svolgimento della procedura, in ottemperanza al D. Lgs. n. 50/2016 che disciplina anche le categorie dei dati, e ciò costituisce un obbligo di legge in mancanza del quale l'interessato è escluso dalla gara.

ART. 9 PUBBLICITÀ

Al fine di garantire l'adeguata pubblicità il presente Avviso è pubblicato in data 18/06/2021 per almeno 20 giorni, sul profilo della scrivente società alla voce "Amministrazione Trasparente" link "Bandi e gare" che rinverrà all'indirizzo https://geofor.acquistitelematici.it/_ove sarà scaricabile il presente Avviso e la relativa documentazione, oltre che sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana



ART. 10 RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso, si rimanda ai principi generali vigenti in materia di appalti pubblici, ivi compreso il Dlgs 50/2016 e la linea guida Anac n. 4.

Il Responsabile del Procedimento

Paolo Vannozzi

