



Comune di Rufina
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

AVVISO PUBBLICO

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE FINALIZZATE ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLE ASSOCIAZIONI

IL COMUNE DI RUFINA

- in esecuzione al Documento Unico di Programmazione del Comune di Rufina 2026-2028, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 55 del 15 settembre 2025 e successiva Deliberazione n. 98 del 29.12.2025 e in attuazione dei principi di economicità, trasparenza e parità di trattamento, avvia la presente indagine esplorativa di mercato per la raccolta di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati proprietari di immobili in Comune di Rufina al fine di acquistare *“un immobile che sia collocato nel centro urbano del paese [...] e che abbia le caratteristiche tali da ospitare le sedi delle associazioni aventi scopi sociali del nostro territorio comunale”*;
- occorre quindi rivolgersi al mercato al fine di individuare un immobile, anche se costituito da più unità immobiliari, da destinare alle attività ed allo scopo come sopra individuato.
- l'acquisto di immobili da parte delle Amministrazioni pubbliche deve in ogni caso avvenire nel pieno rispetto dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa, imparzialità e trasparenza, richiedendo che sia quantomeno adottato allo scopo – quale prima essenziale forma di consultazione o indagine esplorativa del mercato – un avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla cessione al Comune di Rufina di un immobile che sia dotato delle opportune caratteristiche tecniche e logistiche di seguito meglio indicate;
- il presente avviso è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 74 del 11.03.2026 e relativa Determinazione del Responsabile Area Gestione del Territorio n. 69 del 16.03.2026;

RENDE NOTO

che intende ricercare, al fine di un eventuale acquisto, un immobile, anche se costituito da più unità immobiliari, situato nel territorio comunale da adibire a Sede delle Associazioni. Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non vincola l'Amministrazione alla stipula di alcun contratto e può essere sospeso, modificato o annullato in qualsiasi momento dal Comune. La presente procedura è volta esclusivamente ad acquisire elementi conoscitivi del mercato e pertanto è esclusa dall'ambito di applicazione della disciplina del D.Lgs 36/2023

1 – OGGETTO E FINALITA'

L'Amministrazione intende individuare un immobile, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine dell'acquisto dello stesso, da ora in poi chiamato nel presente atto anche “immobile”, idoneo ad ospitare attività sociali e di aggregazione anche per associazioni, ed anche in modo che lo stesso possa svolgere la funzione di passaggio pedonale di collegamento fra la Piazza Umberto I e il parco della Villa di Poggio Reale.

Il presente avviso, riveste carattere di ricerca di mercato volta alla formazione di un elenco di proposte ammissibili finalizzate all'acquisto del sopra menzionato immobile – dotato della caratteristiche come di seguito meglio individuate – al fine di procedere alle successive attività negoziali. A seguito delle operazioni sopra dette ed alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse pervenute, si valuterà – concluse positivamente le verifiche d'ufficio sulla congruità del prezzo di cessione proposto – se procedere o meno all'acquisto dell'immobile.

Il Comune di Rufina è interessato unicamente all'acquisto di un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali proposte di immobili da cedere ad altro titolo, non saranno prese in considerazione. Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli proposti, qualora ritenga che nessuno sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze o il relativo prezzo non risulti congruo; allo stesso modo l'Ente si riserva la facoltà di interrompere o di recedere dalle trattative in qualunque momento senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento del procedimento.

2 – CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile, anche se costituito da più unità immobiliari, deve essere posto al piano terra, essere facilmente raggiungibile e trovarsi nel centro del Capoluogo di Rufina, in modo tale che lo stesso possa essere utilizzato anche come collegamento tra la Piazza Umberto I ed il parco della Villa Poggio Reale. Per il tipo di attività e le finalità svolte, l'immobile deve essere in possesso dei requisiti generali, impiantistici e tecnologici di seguito dettagliati:

- i locali devono essere ubicati al piano terra;
- deve avere ingresso indipendente;
- deve rispondere alla normativa sulle barriere architettoniche di cui alla L.13/89 e garantire l'assenza di qualsiasi barriera e quindi l'accessibilità anche a persone con difficoltà motorie, consentire quindi la libera fruizione e l'agevole accesso anche ad utenti diversamente abili;
- deve essere dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento, di impianto elettrico autonomi e deve essere possibile l'attivazione delle utenze telefoniche ed internet.
- deve avere a corredo la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e speciali come da DM n. 37 del 2008;
- deve essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), come previsto dal Dlgs n. 192/2005;
- deve avere una superficie utile lorda compresa fra 250 e 300 mq;
- deve essere in piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.
- La collocazione dell'immobile e le caratteristiche dei vani che lo compongono, devono poter consentire la realizzazione di un passaggio pedonale di collegamento fra la Piazza Umberto I ed il Parco della Villa di Poggio Reale;

Il Comune di Rufina si riserva la facoltà, a sua esclusiva discrezione e nell'interesse dell'Ente, di considerare ammissibili anche proposte di immobili che, al momento della presentazione della proposta, non siano in possesso della totalità dei requisiti sopra evidenziati, ove i proponenti dichiarino la disponibilità ad impegnarsi a realizzare ed eseguire le attività necessarie per renderli conformi e dotarli dei requisiti sopra evidenziati entro 6 mesi dall'esito positivo della procedura di cui al presente Avviso.

3 – REQUISITI SOGGETTIVI DEI PROPONENTI

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche per le quali:

- a) abbiano la disponibilità dell'immobile oggetto di manifestazione di interesse/proposta, a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso;
- b) siano in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi degli articoli 94 e ss. D.Lgs. n. 36/2023;
- c) non siano verificate le condizioni di esclusione previste dall'art. 94 del D.Lgs 36/2023;

d) non siano verificate le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. del 2001, n. 165 o di ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.
Non sono ammesse proposte vincolate al pagamento di oneri di intermediazione immobiliare.

4 - PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Per poter concorrere alla presente procedura è necessario redigere apposita domanda di partecipazione secondo il Modello "A" allegato al presente avviso; la mancanza della domanda costituirà motivo di esclusione dalla procedura. La domanda di partecipazione è redatta in carta semplice.

L'offerente dovrà presentare all'Amministrazione un unico plico debitamente sigillato con la dicitura: "Offerta immobile per Sede Associazioni", contenente due buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

- BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE TECNICA

- BUSTA "B" - OFFERTA ECONOMICA

Le Buste sopra dette saranno così formate:

- la **BUSTA "A"** riportante la dicitura "**Busta "A" – Documentazione Tecnica**" deve contenere:
 - 1) Istanza di ammissione da redigersi secondo l'allegato Modello A;
 - 2) Relazione tecnico descrittiva delle caratteristiche dimensionali, funzionali e della situazione manutentiva, con indicazione degli identificativi catastali, della superficie utile lorda, della conformità urbanistica e catastale e, puntualmente, delle caratteristiche che lo rendono idoneo ai sensi del presente avviso;
 - 3) Planimetria dell'immobile nello stato in cui viene proposto, in scala adeguata, con inquadramento generale e indicazione degli accessi, con documentazione fotografica;
 - 4) Planimetria con indicazione delle disposizioni di cui alla L. 13/89 con riferimento alla verifica dell'accessibilità;
 - 5) Copia delle certificazioni impiantistiche necessarie ai sensi della vigente normativa;
 - 6) Attestato di Prestazione Energetica;
 - 7) Dichiarazione sulla regolarità del pagamento delle imposte e delle tasse relative all'immobile proposto;
 - 8) Ogni altra documentazione che il proponente ritenga utile per la descrizione e la valutazione dell'immobile.
 - 9) dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - le caratteristiche tecniche dell'immobile e le previsioni pianificatorie del vigente strumento urbanistico, consentano l'utilizzo dello stesso per la destinazione prevista dal presente avviso;
 - l'immobile è rispondente ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e DM 236/1989;
 - elaborato tecnico-grafico con indicazione della modalità di calcolo della Superficie Utile Lorda utilizzata per la determinazione del prezzo offerto;
 - gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa;
 - l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati per la sua costruzione e le sue eventuali trasformazioni successive;
 - l'immobile è dotato di certificazione di agibilità o ne sarà dotato al momento del trasferimento della proprietà;
- la **BUSTA "B"** riportante la dicitura "**Busta "B" – Offerta Economica**" deve contenere:
 - 1) offerta economica redatta secondo l'allegato Modello B;
 - 2) dovrà indicare in cifre e lettere il prezzo che si intende proporre per la vendita al metro quadrato di superficie utile lorda ed il prezzo complessivo
 - 3) La stessa si intende valida per 12 mesi a partire dalla sua presentazione. In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello in cifre, varrà l'importo più vantaggioso

per l'Ente. La proposta economica dovrà riferirsi alle condizioni in cui l'immobile si trova al momento della presentazione della proposta;

- 4) dovrà essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'offerente.
- 5) non dovrà presentare cancellazioni, aggiunte o correzioni. Non saranno ritenute valide le proposte condizionate o espresse in modo indeterminato, quelle duplici o redatte in modo imperfetto o comunque condizionate. In caso di Impresa/Società la proposta deve essere redatta dal Legale Rappresentante della medesima. Qualora la stessa sia compilata e sottoscritta da un procuratore, deve essere allegata copia della relativa procura.

5 - MODALITA E TERMINI DI PRESENTAZIONE

Gli interessati a presentare proposta dovranno far pervenire un **unico plico chiuso** indirizzato a Comune di Rufina – Area Gestione del Territorio – Via Piave 5 50068 Rufina (FI).

Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta immobile per Sede Associazioni”**.

Il plico contenente le due buste sopra descritte, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Rufina entro le ore **13.00 del giorno 16.04.2026**.

Il plico potrà essere inviato tramite il servizio postale. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'Ufficio Protocollo del Comune di Rufina.

Il plico potrà essere consegnato a mano presso l'Ufficio Protocollo negli orari d'apertura al pubblico. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'Ufficio Protocollo del Comune di Rufina.

In caso di consegna con metodo diverso da quello postale faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Rufina;

Il recapito del plico nei termini sopra indicati rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente. Il Comune di Rufina non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

6 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte le proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una Commissione nominata dal competente organo comunale. La Commissione sarà formata da rappresentanti del Comune, individuati per specifiche competenze. La Commissione sarà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà costituita da rappresentanti del Comune di Rufina.

La Commissione potrà richiedere al proponente ogni chiarimento sull'offerta presentata, anche convocandolo ad apposita audizione, riservandosi la facoltà di concordare sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, al fine di acquisire ogni dato utile alla valutazione. La valutazione sarà effettuata dalla Commissione che procederà in primo luogo alla valutazione della documentazione presentata dai proponenti nella BUSTA “A” ed all'attribuzione di specifici punteggi per ogni offerta secondo i seguenti parametri:

- stato manutentivo dell'immobile..... fino a 10 punti
- caratteristiche tipologiche, strutturali..... fino a 10 punti;
- presenza di arredi messi a disposizione.....fino a 5 punti;
- area esterna di pertinenza scoperta.....fino a 15 punti;
- prossimità al parco della Villa Poggio Reale.....fino a 15 punti;
- tipologia e caratteristiche degli impianti tecnici e delle dotazioni di connessione.....fino a 10 punti;
- quantità e tipologia di spese riferibili al bene (utenze, spese condominiale, ecc.).....fino a 5 punti;
- classe energetica.....fino a 10 punti;
- caratteristiche tipologiche che favoriscono la realizzazione del collegamento P.Umberto I e Parco Villa..... fino a 20 punti;

Ad ogni offerta verrà assegnato un punteggio complessivo inerente i parametri sopra indicati e saranno idonee solamente le offerte che avranno ottenuto un punteggio minimo di 60 (sessanta) punti.

La Commissione avrà facoltà di invitare i proponenti a completare o a fornire chiarimenti in merito al contenuto delle dichiarazioni presentate, di disporre eventuali sopralluoghi e verifiche.

Esaurite le valutazioni di competenza ed effettuati eventuali sopralluoghi, la Commissione procederà a selezionare le proposte risultate idonee (che hanno raggiunto un minimo di 60 punti) e all'apertura delle relative BUSTE "B" contenenti le proposte economiche.

Il proponente la cui offerta risulterà scelta per l'acquisto, si impegna a fornire specifica ed idonea Perizia di Stima del valore di mercato con relativa congruità del prezzo offerto, redatta da Tecnico Professionista abilitato alla professione, da produrre **entro 15 (quindici) giorni** dalla richiesta dell'Amministrazione.

L'Amministrazione procederà alla verifica di congruità del prezzo come risultante dalla citata Perizia di Stima effettuata dal proponente, procedendo ai propri riscontri che potranno avvenire anche seguendo i parametri O.M.I.Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché le "quotazioni di affitto e vendita" fornite dal Borsino Immobiliare e riferite alla zona della Provincia di Firenze, anche tramite specifica perizia redatta da un tecnico professionista abilitato direttamente incaricato dalla Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nella proposta, oppure siano accertate situazioni che determinino la non commerciabilità del bene, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa.

L'individuazione del Notaio, le spese e gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà, sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dovrà fornire, a propria cura e spese, tutta la documentazione anche tecnica necessaria e/o richiesta dal Notaio per il rogito del contratto di compravendita.

7 - APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura dei plichi e l'esame della documentazione pervenuta **avverrà il giorno 21 aprile 2026 alle ore 10,00** presso il Palazzo Comunale posto in Rufina via Piave 5.

Le offerte, in regola con i termini generali del presente Avviso, saranno valutate dalla Commissione in una o più sedute. La Commissione procederà all'attribuzione dei punteggi alle offerte tecniche, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, ed alla formazione della graduatoria.

8 - ULTERIORI INFORMAZIONI

Qualora l'Amministrazione comunale ritenesse di proprio interesse uno o più degli immobili proposti, si riserverà di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i relativi soggetti proponenti, nonché di concordare uno o più sopralluoghi al fine di verificare l'effettiva corrispondenza con quanto dichiarato nella relativa domanda e di individuare l'immobile, tra quelli proposti, che sia il più idoneo a soddisfarne le esigenze, in relazione alle finalità cui verrà destinato e compatibilmente con le risorse allo scopo messe a disposizione.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più proponenti, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli oggetto di offerta, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. Del d.lgs. n. 88/1998. Pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni d'interesse non comporta per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Rufina, a qualsiasi titolo.

Il presente Avviso non è pertanto vincolante per l'Amministrazione comunale, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai proponenti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

9 - ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI

Con la presentazione della proposta si intendono accettate da parte dei proponenti tutte le condizioni del presente avviso, nessuna esclusa.

10 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi tipo di controversia sarà riconosciuta competenza la Foro di Firenze.

11 - AVVERTENZE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Rufina, il quale si riserva a suo insindacabile giudizio, sia non effettuare la selezione, oppure di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Il Comune di Rufina potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Nessun diritto sorge in capo al proponente per il fatto di aver presentato la documentazione richiesta, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita né rimborsata. I dati personali dei partecipanti saranno oggetto di trattamento limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura in parola e al compimento di tutti gli atti necessari e conseguenti, in conformità ai disposti del Dlgs 196/2003 e s.m.i. Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Rufina nella persona della professionista esterna Avv. Nicoletta Giangrande quale Responsabile della Protezione dei Dati Personali (R.P.D.). I dati comunicati nelle dichiarazioni oggetto del presente avviso sono obbligatori pena esclusione dalla procedura. Per informazioni relative al presente avviso i referenti sono: Geom. Pilade Pinzani 055/8396548; Arch. Marta Ciotoli 055/8396553.

Il presente avviso sarà pubblicato per 15 giorni all'Albo Pretorio Comunale on line del Comune di Rufina. Il Responsabile del presente Procedimento è il Geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina.

Rufina, 18.03.2026

IL RESPONSABILE
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
Geom. Pilade Pinzani