



COMUNE DI CAMAIORE

**SETTORE 4 – GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO 14 - PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN FONDO
NELL'AREA PEDONALE DEL CENTRO STORICO DI CAMAIORE DA ASSUMERE IN
LOCAZIONE PASSIVA E ADIBIRE A SPAZIO ESPOSITIVO E CENTRO DI
AGGREGAZIONE CULTURALE**

Con Determinazione Dirigenziale n 876 del 10/06/2026 è stato approvato il presente avviso di manifestazione di interesse.

A tal fine i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Camaiole, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo al proponente relativamente alla presentazione della proposta.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati in modo non vincolante per l'Ente.

Art. 1

(Finalità)

Il Comune di Camaiole ricerca in locazione passiva un fondo all'interno dell'area pedonale del centro storico di Camaiole, non distante dalle due sedi principali del Comune (Palazzo comunale in Piazza San Bernardino e Palazzo Tori-Massoni sede della Biblioteca e del Museo Civico e Archeologico, in Via Vittorio Emanuele), da adibire a spazio espositivo e centro di aggregazione culturale, da destinare alla creatività, alle arti nelle varie articolazioni, all'organizzazione di eventi e iniziative di promozione culturale e sociale, anche ai fini dello sviluppo turistico.

Art. 2

(Responsabile del Procedimento)

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è il Dirigente del Settore IV Ordine Architetti PPC Pianificatore Territoriale Giovanni Mugnani (tel. 0584-986 611- mail: g.mugnani@comune.camaiole.lu.it; patrimonio@comune.camaiole.lu.it).

Art. 3

(Caratteristiche e requisiti del fondo)

Il fondo da ricercare deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, che potranno essere soddisfatti anche successivamente alla presentazione della manifestazione di interesse, a condizione che ad essa venga allegata una dichiarazione attestante l'impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti:

- a) Destinazione a centro espositivo e centro di aggregazione culturale;
 - b) Ubicazione all'interno dell'area pedonale del centro storico di Camaiore, non distante dalle due sedi principali del Comune (Palazzo Comunale in Piazza San Bernardino da Siena e Palazzo Tori-Massoni in Via Vittorio Emanuele);
 - c) Collocazione al piano terra;
 - d) Il fondo deve avere una superficie (calpestabile) di circa 70/80 mq;
 - e) Vetrine/esposizione su strada chiusa al traffico veicolare;
 - f) Caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
 - g) Essere provvisto di certificato di agibilità/abitabilità o di S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità);
 - h) Conformità alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche;
 - i) Il fondo deve essere dotato dei seguenti impianti, che dovranno essere provvisti delle previste certificazioni e in perfetto stato di funzionamento: impianto idrico-sanitario; impianto di riscaldamento e climatizzazione; impianto elettrico e di illuminazione; impianto di allarme anti-intrusione; impianto di rilevazione fumi e antincendio; rete LAN;
 - j) Gli impianti di luce, acqua e gas del fondo dovranno essere muniti di contatori separati;
 - k) Rispettare la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - l) Avere una destinazione d'uso compatibile con la destinazione funzionale a sede di spazi espositivi e di sede di centro di aggregazione culturale;
 - m) Possedere l'attestato di prestazione energetica (APE);
 - n) Il fondo deve essere in buono stato di conservazione, considerato come non fatiscenza ed integrità di strutture, tramezzature, infissi, pavimentazione.
- Il fondo dovrà essere consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte.

Art. 4

(Durata del contratto e recesso)

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni, previa eventuale valutazione di congruità da parte del Servizio Patrimonio Immobiliare dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili di proprietà comunale.

Art. 5

(Provenienza della proposta e Requisiti dei partecipanti)

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale, che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;
- possesso dei requisiti di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici).

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.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

Art. 6

(Contenuto della domanda di partecipazione)

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione:

A) la manifestazione di interesse;

B) la documentazione tecnica relativa al fondo proposto in locazione;

C) la proposta economica.

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nella domanda di partecipazione per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

Art. 7

(Modalità e termine di presentazione della domanda)

La manifestazione di interesse dovrà pervenire al Comune di Camaiore, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30 giugno 2026**, tramite raccomandata a/r o mediante consegna a mano all'ufficio protocollo del Comune di Camaiore, al seguente indirizzo: Piazza San Bernardino, 55041 Camaiore (LU).

Sulla busta chiusa e sigillata dovrà essere indicata la seguente dicitura:

“AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI UN FONDO NELL'AREA PEDONALE DEL CENTRO STORICO DI CAMAIORE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA E DA ADIBIRE A SPAZIO ESPOSITIVO E CENTRO DI AGGREGAZIONE CULTURALE – NON APRIRE”.

La manifestazione d'interesse dovrà essere contenuta, in formato cartaceo, in un unico plico, chiuso e sigillato sui lembi di chiusura, con striscia di carta incollata o con nastro adesivo, idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

Al fine dell'identificazione della provenienza, il plico dovrà recare all'esterno, altresì, le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente.

Il plico dovrà contenere:

A) la manifestazione di interesse, sottoscritta dal legale rappresentate o da soggetto munito dei necessari poteri, redatta utilizzando il **modello allegato 1**, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 445/2000, con allegata la copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri in corso di validità;

B) la seguente documentazione tecnica relativa al fondo:

- dati (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo, pec, etc.) del proprietario e, in caso di persona giuridica, ragione sociale e dati della stessa nonché del rappresentante legale;
- identificativi catastali e titolo di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile, con specifico riferimento a servitù, ipoteche, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto al centro storico e alla distanza dal Palazzo Comunale e dal Palazzo Tori-Massoni;
- dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti; destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004;
- certificato di agibilità/abitabilità o S.C.A. e copia delle certificazioni previste della normativa vigente (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, attestato di prestazione energetica, conformità alle prescrizioni di cui al d.lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, etc.);
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza ai requisiti di legge ed a quelli di cui al presente Avviso;
- indicazione della superficie (lorda ed utile) del fondo distinta per le diverse destinazioni d'uso, elaborati grafici, planimetrie, in scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione del proprietario di disponibilità ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proprietario, per una migliore comprensione della manifestazione di interesse;

C) una **busta sigillata** recante la dicitura **“Proposta economica”**, che dovrà contenere una dichiarazione relativa all'indicazione del canone annuo (al netto dell'iva) e dovrà essere redatta utilizzando il **modello allegato 2**, sottoscritta dal legale rappresentate o da soggetto munito dei necessari poteri. La dichiarazione, inoltre, deve attestare che l'offerta proposta è valida per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di ricezione. Alla stessa dovrà essere allegata: la copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;

a) Il plico potrà essere:

- inviato mediante servizio postale a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;
- inviato mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati;
- consegnato a mano da un incaricato del soggetto proponente (soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna).

Il Comune si riserva di prorogare i termini di scadenza del presente avviso.

b) L'invio del plico resta comunque a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione, ove per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione dalla valutazione per irricevibilità della manifestazione d'interesse; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo, in tal caso, la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.

c) L'ufficio ricevente non assume responsabilità alcuna per i casi di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti. Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il suddetto termine.

d) Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale <https://www.comune.camaiore.lu.it/it>

Art. 8

(Criteri di valutazione delle proposte)

Ai fini dell'esame delle proposte che perverranno entro i termini sopra descritti, verrà nominata un'apposita Commissione interna per effettuare una valutazione della migliore proposta locativa tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a. Valutazione Tecnica immobile: **max 80**
- b. Valutazione Economica canone proposto: **max 20**

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi della valutazione tecnica ed economica.

Le Proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto in particolare di:

A. Componente tecnica: max 80

1. **Ubicazione e distanza:** distanza/vicinanza dalle sedi Amministrative del Comune di Camaiore (Palazzo Comunale e Palazzo Tori-Massoni) : punteggio **max 40**;
2. **Caratteristiche distributive degli spazi:** razionalità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle esigenze specificate: punteggio **max 10**;
3. **Stato di conservazione:** Stato conservazione strutture portanti, impianti, rivestimenti, infissi: punteggio **max 10** ;
4. **Efficienza energetica:** livello di classe energetica: punteggio **max 5**;
5. **Sicurezza:** conformità dell'immobile offerto alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro, presenza di dispositivi anti-intrusione o predisposizione: punteggio **max 5**;
6. **Costi di gestione:** valutazione dei costi complessivi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.), di eventuali spese condominiali dell'immobile: punteggio **max 10**.

B. Componente economica: max 20

1. convenienza economica della proposta:

il punteggio minimo, pari a zero, è attribuito alla Proposta economica che non presenta riduzioni di importo rispetto al Canone annuo (iva esclusa) calcolato sulla base degli indici OMI (euro 9,00/mq) in riferimento alla zona di interesse, mentre il punteggio massimo è attribuito alla Proposta economica che presenta la maggior riduzione di importo rispetto a tale valore. Il punteggio attribuito alle Proposte economiche offerte sarà calcolato come di seguito:

P (Proposta economica) = Punteggio Proposta economica Canone di locazione

C (*min*) = Valore Canone locativo proposto minimo (più basso) pervenuto

C = Valore Canone locativo proposto

P_{max} = Punteggio massimo attribuibile

P (Proposta Economica) = $C(\min)/C * P_{max}$.

Il canone proposto, determinato in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita dal Comune per l'assunzione in locazione del fondo come sopra evidenziata, **sarà ridotto in linea con gli art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale.**

La Commissione stilerà una graduatoria per gli adempimenti successivi finalizzati al potenziale perfezionamento del contratto.

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un fondo rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Art. 9

(Verifiche e controlli)

- a) Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.
- b) In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili proposti in locazione.

Articolo 10

(Servizio comunale competente)

Il Servizio comunale competente è il Servizio 14 Patrimonio Immobiliare (tel. 0584-986365, mail: patrimonio@comune.camaiore.lu.it).

Art. 11

(Trattamento dei dati personali)

In ottemperanza del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (DGPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il Comune di Camaiore tratterà i dati personali di coloro che manifesteranno il loro interesse rispondendo al presente avviso (nome, cognome, recapiti telefonici e mail, ...), nonché tutte le informazioni relative alla proprietà proposta sulla base di quanto specificato negli articoli precedenti.

Il Titolare del Trattamento è Comune di Camaiore (dati di contatto: P.zza San Bernardino 1 – 55041 Camaiore – PEC: comune.camaiore@cert.legalmail.it)

I dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità descritte nel presente avviso pubblico, nonché per gli adempimenti connessi al relativo procedimento, comunque esclusivamente per scopi istituzionali. I dati verranno conservati per il tempo strettamente necessario allo svolgimento del procedimento di cui al presente avviso e per adempiere a eventuali obblighi di legge, il tutto nel rispetto della normativa relativa alla conservazione della documentazione amministrativa.

Art. 12

(Ulteriori informazioni)

- a) La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un fondo in locazione passiva da adibire a spazio espositivo e a centro di aggregazione culturale;
- b) Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Camaiole. Quest'ultimo infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna proposta o di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.
- a) Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
- b) Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- c) Il Comune si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.

Art. 13

(Pubblicità, informazioni e chiarimenti)

- a. Il presente Avviso e tutti i relativi allegati sono pubblicati sul sito internet del Comune di Camaiole all'indirizzo <http://www.comune.camaiole.lu.it> e all'Albo pretorio on line.
- b. Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate per iscritto via mail all'indirizzo: patrimonio@comune.camaiole.lu.it. Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), nonché il nominativo del soggetto richiedente. Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini della presente procedura verranno pubblicate in forma anonima sul sito internet del Comune all'indirizzo citato alla precedente lettera a).
- c. Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore 4 - Servizio 14 Patrimonio Immobiliare.

L'Amministrazione Comunale si riserva la più ampia facoltà di non dare ulteriore seguito al presente avviso.

In nessun caso potranno essere riconosciuti ai proponenti rimborsi, totali o parziali, delle eventuali spese sostenute.

Il Dirigente del Settore IV
Ordine Architetti PPC Pianificatore Territoriale
Giovanni Mugnani
f.to digitalmente