

All.A



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

## **AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE – COMUNE DI BUTI**

Il Comune di Buti, tramite l'Unione Valdera che approva la presente manifestazione giusta determinazione del Responsabile del Servizio Segreteria Gare e Contratti n. 709 del 26/10/2021, intende procedere alla ricerca di operatori economici interessati alla concessione pluriennale, a titolo oneroso, di un immobile di proprietà.

Nello specifico, l'immobile oggetto della futura concessione – ancora da realizzare, ma comunque già incluso nella programmazione delle opere pubbliche dell'Ente prevista dalla legge - consiste nel Centro sportivo Cascine di Buti, sito in Via Eroi dello Spazio, che comprenderà, a completa realizzazione, un edificio dedicato ai servizi, due campi da tennis indoor, un campo da tennis *outdoor* e due campi padel.

Le caratteristiche del futuro immobile sono *infra* descritte.

Il presente Avviso non ha natura vincolante né per i partecipanti né per l'Amministrazione, avendo valore di tipo esclusivamente pre-informativo; l'Avviso è infatti destinato unicamente a verificare la disponibilità esistente da parte di operatori economici qualificati a svolgere le proprie attività negli immobili indicati.

Nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse il Comune di Buti si riserva la facoltà di dare corso alle ulteriori fasi della procedura di assegnazione in concessione con l'unico soggetto candidato. Qualora, invece, dovesse pervenire per il medesimo immobile più di una manifestazione di interesse, verrà avviata la fase procedurale di selezione mediante specifica procedura di individuazione del contraente.

Il presente avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

I soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o di altro tipo di diritto in relazione alle future scelte dell'Amministrazione, relativamente all'immobile; pertanto l'Amministrazione ha piena facoltà di non dare seguito alla successiva procedura per la concessione del bene senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli interessati.

**Ente Procedente** : Comune di Buti  
Piazza I. Danielli, 5  
56032 Buti  
PEC: [comune.butipi@postacert.toscana.it](mailto:comune.butipi@postacert.toscana.it)

### **1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CHE DOVRÀ ESSERE REALIZZATO A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE**

Sede legale: Via Brigate Partigiane n. 4 – 56025 PONTEDERA (PI)  
Tel. Centralino 0587-299.560 – Fax 0587-292.771  
C.F./P.IVA 01897660500 – internet: <http://www.unione.valdera.pi.it/>  
e-mail: [info@unione.valdera.pi.it](mailto:info@unione.valdera.pi.it) - PEC: [unionevaldera@postacert.toscana.it](mailto:unionevaldera@postacert.toscana.it)



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

### **01. Ubicazione ed identificazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento**

L'area oggetto di interesse è ubicata presso località Cascine di Buti, Comune di Buti, (PI), in adiacenza al presente campo sportivo Marco Bacci, in quella porzione di territorio delimitata ad est dal Canale Imperiale, a sud dal Canale sud, ad ovest dalla fascia di rispetto dell'ex Ferrovia Pondera-Lucca ed a nord dall'area di espansione produttiva "Db" prevista della variante al R.U. attraverso piano attuativo.

La suddetta macro-area include, a sud in adiacenza al lotto in oggetto, il già presente campo sportivo, comprendente uno spazio sagre attrezzato, ed il nuovo palazzetto dello sport comunale di Buti, ed ad ovest un parcheggio pubblico di recente realizzazione che sarà a sostegno dell'intervento in oggetto. La zona di intervento, dunque, gioca un ruolo cruciale nella definizione dello spazio urbano che gode di enormi potenzialità per la cittadinanza, sia come punto di riferimento ed eccellenza del territorio, sia come impulso a nuove forme di aggregazione e socializzazione tramite lo sport.

### **02. Inquadramento urbanistico, aspetti vincolistici e stato attuale**

L'area oggetto di analisi ed intervento risulta complessivamente pianeggiante; è collocata una quota altimetrica di circa +11,19 m s.l.m. e vi si accede da Via Eroi dello Spazio; questa si sviluppa approssimativamente alla stessa altimetria del lotto.

Il lotto, che come precedentemente specificato registra una superficie di 6793,00 mq, presenta, in pianta, una forma rettangolare, l'area attualmente è interamente ricoperta da uno strato di vegetazione e il perimetro del lotto non è chiuso da alcuna partizione.

Allo stato attuale sull'area oggetto di studio non insistono fabbricati.

### **03. Obiettivi globali e strategie di intervento**

L'intervento si concretizza come reale opportunità di realizzare un centro per lo sport di riferimento per l'intera comunità, inserito in un'area caratterizzata da attrezzature sportive che accoglieranno più discipline volte ad offrire ulteriori forme educative e di socializzazione. L'intervento in oggetto che accoglierà la pratica sportiva del tennis e del padel andrà a completare un'offerta di servizi e strutture dedicate allo sport in un' unica area che già prevede il gioco del calcio con l'impianto dedicato, campo sportivo Mario Bacci, e la nuova palestra comunale, predisposta anche per la pallacanestro. L'obiettivo, quindi, è quello di poter utilizzare la struttura del centro tennis durante tutto il periodo annuale, prevedendo tre campi outdoor e due campi indoor, per dare un servizio permanente alla comunità. Inoltre introducendo il gioco del padel, alternativo e compatibile con la pratica del tennis, si incrementa il bacino di utenza del centro sportivo con una differenziazione dell'offerta proposta, definendo una struttura più ricettiva e completa.

Si va quindi a definire una porzione di territorio urbano che, attraverso questi spazi destinati alla collettività, può diventare un'importante risorsa tramite:

- la rifunzionalizzazione dell'area tramite l'introduzione di tali attività e servizi dedicati alla collettività, capaci di dare una nuova identità all'area e riqualificare il quartiere.
- una risposta alla domanda di un centro sport completo di più discipline attraverso una risposta non solo ai futuri fruitori del centro tennis della comunità di Buti, ma anche di quelle limitrofe.





Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

- centro di riferimento : una concreta opportunità di realizzare un centro per lo sport di riferimento per l'intera comunità, promuovendo la conoscenza e la pratica di più discipline sportive ad oggi carenti come strutture.

#### **04. Descrizione architettonico-funzionale dell'intervento**

L'intervento prevede la realizzazione di un centro tennis e padel in adiacenza all'attuale campo sportivo di Cascine di Buti, con tre campi da tennis e due da padel, ed un edificio centrale che accoglierà i servizi a sostegno dell'impianto sportivo.

- Sistemazione esterna:

L'accesso al centro sportivo avviene tramite un ingresso pedonale sul lato ovest del lotto, in prossimità del parcheggio pubblico di nuova realizzazione a sostegno dell'impianto. L'ingresso è denunciato da un cancello scorrevole sostenuto da un muretto e tutto il lato del lotto verso il parcheggio è opportunamente delimitato da una recinzione a maglia sciolta prevista con un'altezza di 2,5 m.

Lo spazio esterno è caratterizzato da aree verdi che circondano tutto il centro sportivo e prevedono la piantumazione di vegetazione ed essenze autoctone. Mentre un' area verde attrezzata precede l'edificio, che accoglie le varie funzioni, al quale vi si accede attraverso un percorso. Tale percorso che unisce l'ingresso all'edificio e ai vari campi è in cemento architettonico.

- Edificio servizi

Il progetto proposto è caratterizzato da un volume con un solo piano fuori terra caratterizzato da geometrie lineari ed uno stile contemporaneo che ben si inseriscono nel contesto circostante.

La pianta regolare a forma di "L" si apre verso l'ingresso al centro sportivo creando uno spazio, una piazza verde, antistante con essenze arboree.

L'edificio ospita una reception, con grandi aperture verso l'area verde e i campi da tennis antistanti, due spogliatoi destinati agli atleti fruitori del centro, opportunamente dimensionati, con servizi, bagno per disabili e docce, ed ulteriori due spogliatoi destinati ad accogliere gli arbitri di gara, anch'essi opportunamente dimensionati, con servizi, bagno per disabili e docce, un' infermeria dotata di relativi servizi igienici, un locale tecnico, ed un deposito. Gli ambienti interni si collocano ad una quota di calpestio più alta rispetto all'esterno (2 cm) per cui sono previste delle soglie di calpestio, l'altezza interna netta di tali locali è di 3.00 m .

Alla pianta regolare e rigida si contrappone una copertura dalle linee morbide, rivestita in gres porcellanato, resa fluida dalla volontà progettuale di non avere sostegni a terra, semplicemente adagiata sul volume lineare dell'edificio. La copertura sporge rispetto all'edificio in modo da delineare con la proiezione del suo profilo a terra un portico opportunamente pavimentato, che circonda l'intero l'edificio e funge da elemento distributivo dei vari ambienti. Le linee morbide della copertura ben si inseriscono nel contesto naturale circostante invitano lo sguardo del fruitore del centro verso scorci e viste interessanti su i vari campi da gioco cercando e creando un dialogo visivo, concreto e funzionale con ogni zona e attività del complesso.

La copertura è piana, con una pendenza dell'1%, mentre l'acqua piovana è convogliata in pluviali discendenti inglobati nella muratura tramite appositi cavedi, inoltre l'introduzione in copertura di un telaio su piano orizzontale ospitante il sistema fotovoltaico risulta capace di rispondere ad una parte del fabbisogno energetico dei manufatti. Tale soluzione consente altresì di mitigare l'impatto delle unità esterne poste in copertura.





Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

L'articolazione del volume trova continuità nei prospetti, che avranno una finitura in intonaco civile di colore neutro, scanditi dalle varie aperture in funzione degli ambienti interni per dare a quest'ultimi un'illuminazione adeguata. Un sistema di listelli in legno articola e caratterizza prospetti e porticato con ritmo irregolare creando interessanti giochi d'ombra sul volume retrostante, oltre a schermare per dare privacy alle aperture su gli ambienti interni.

L'edificio occupa in totale un'area di 325 mq comprendenti anche il portico perimetrale. Inoltre il magazzino interno sarà integrato con la previsione di una struttura in legno posta all'esterno.

La posizione del blocco servizi, infine, è strategica sia come distribuzione interna al lotto del centro tennis, in quanto accoglie ed invita il visitatore, sia in funzione del lotto adiacente, infatti l'edificio è opportunamente spostato verso est in modo da non interferire con la zona dedicata allo spazio sagre

## **2. CARATTERISTICHE SALIENTI DEL FUTURO RAPPORTO CONCESSORIO**

La durata della concessione è stabilita in anni 15 (quindici), a decorrere dalla stipula del contratto di concessione dell'area sportiva.

L'affidamento in concessione comporta la corresponsione da parte del concessionario di un canone annuo di concessione determinato nell'offerta economica definita in sede di gara che non potrà essere inferiore ad € 25.000,00; al canone sarà applicata l'IVA ai sensi di legge.

Il canone è aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di concessione nella misura del 100% dell'indice Istat rapportato all'indice FOI, senza necessità di preventiva comunicazione da parte del comune.

Il canone deve essere versato in tre rate di pari importo, la prima entro il 30 aprile, la seconda entro il 31 agosto e la terza entro 31 dicembre di ogni anno solare.

### **Obblighi del concessionario :**

1. Il concessionario dovrà occuparsi della vigilanza dell'area oggetto di concessione, della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e della pulizia del verde all'interno del perimetro della struttura, nonché al pagamento delle utenze che afferiscono all'impianto stesso tramite l'instestazione diretta delle utenze. Si obbliga alla realizzazione degli investimenti e delle migliorie presentate in sede di gara.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti e la realizzazione di servizi integrativi all'impianto sportivo, (ex palestra) tali da non comportare modifiche alla destinazione d'uso.

4. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del concessionario o di chi ha titolo alla loro esecuzione sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto i profili igienico sanitari e di

All.A



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

prevenzione incendi e di sicurezza.

5. Per ogni intervento, deve essere data preventiva comunicazione scritta al personale tecnico del Comune di Buti sopra indicato prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori; il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 15 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

6. Le opere potranno essere eseguite solo dopo il nulla osta del Comune.

7. Qualora le opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

#### **Garanzie :**

Il concessionario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del futuro contratto:

a) una polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, pari al 100% del canone per tre anni di concessione, e potrà essere svincolata al termine del 5° anno di concessione;

b) una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari al 10% dell'investimento proposto in sede di gara che sarà svincolata al termine dei lavori ed a collaudo ultimato effettuato dagli uffici tecnici competenti del Comune di Buti.

c) una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) con effetto dalla data di decorrenza della convenzione con il seguente massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore a € 2.500.000,00.

d) una polizza All risks che copra i danni arrecati all'immobile valorizzato al valore di ricostruzione a nuovo calcolato tenendo conto del valore attuale dell'immobile pari ad € 750.000,00 più l'importo dei lavori stabiliti in sede di gara. Le caratteristiche delle garanzie sono specificate nello schema di convenzione.

### **3. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Gli operatori economici interessati alla eventuale successiva procedura di affidamento della concessione, dovranno far pervenire la manifestazione d'interesse secondo il modello allegato in modalità telematica utilizzando il modello predisposto (All. 1), attraverso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START), utilizzando le apposite funzionalità rese disponibili all'indirizzo: <https://start.toscana.it>, entro il termine perentorio di:

**Giorno: Mercoledì - Data: 10 Novembre 2021 - Ore: 12:00**

Le manifestazioni pervenute oltre la data e ora di cui sopra non saranno prese in considerazione per le ulteriori fasi dell'invito.

Per poter manifestare l'interesse a partecipare:

- gli operatori economici già registrati nell'indirizzario fornitori START dovranno accedere all'area riservata relativa all'avviso in oggetto e utilizzare l'apposita funzione presente sul Sistema;
- gli operatori economici non iscritti all'indirizzario fornitori START possono comunque partecipare





Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

clickando il pulsante "Manifesta interesse" presente nella pagina contenente il dettaglio relativo all'avviso in oggetto e procedere con la compilazione in via telematica del modulo di iscrizione all'indirizzario, e successivamente accedere all'area riservata relativa all'avviso in oggetto e utilizzare l'apposita funzione presente sul Sistema.

L'Amministrazione, nel caso di avvio della successiva procedura di gara per l'affidamento della concessione, procederà a invitare i concorrenti, senza nessuna limitazione, che hanno manifestato il loro interesse entro il termine perentorio previsto, purché in possesso dei requisiti richiesti.

La successiva eventuale procedura negoziata si svolgerà in modalità telematica.

E' necessario pertanto per poter essere invitati alla gara, essere iscritti all'indirizzario fornitori della piattaforma START Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>.

SI SOTTOLINEA CHE i titolari o legali rappresentanti degli operatori economici che intendono partecipare alla fase di gara successiva all'invito da parte dell'Amministrazione dovranno essere in possesso di un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori, previsto dall'articolo 29, comma 1 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 tenuto dal DigitPA, nonché del relativo software per la visualizzazione e la firma di documenti digitali.

Il sistema telematico di acquisti online utilizza la casella denominata noreply@start.e.toscana.it per inviare tutti i messaggi di posta elettronica. I concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano respinte né trattate come Spam dal proprio sistema di posta elettronica.

#### **4. SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 27 febbraio 2015 n° 21 e dell'art. 7 del regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n° 11 del 3.4.2014 ed in coerenza con quanto stabilito dalla L. 289/2002, come risultante dall'intervento del D.L. 87/2018, convertito, con modificazioni, dalla L. 96/2018, sono ammessi a partecipare alla presente procedura le Associazioni e Società Sportive dilettantistiche che risultino affiliate alla Federazione Italiana Tennis da almeno 5 anni;

I soggetti sopra indicati possono partecipare singolarmente o in raggruppamento ed i requisiti devono essere posseduti da tutti i partecipanti.

Ciascun soggetto deve:

- essere regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate
- non avere alcuna posizione debitoria nei confronti dell'Ente in relazione a precedenti concessioni e relativi canoni.

*Ai fini partecipativi, per assicurare comunque l'effettivo interesse dei manifestanti che risulta centrale per l'Amministrazione rispetto alla scelta di effettuare o meno i preventivi lavori di realizzazione, è necessario produrre una **sintetica proposta progettuale** descrittiva delle attività che si intendono insediare nell'immobile, del progetto di utilizzo e di manutenzione del bene, con indicazione, anche sommaria, delle risorse reperibili, che ne dimostri la sostenibilità.*



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari,  
Palaia, Pontedera

Provincia di Pisa

La proposta dovrà essere inserita a sistema, corredata da fotocopia di un documento di identità o sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, redatta in carta libera che riporti comunque i dati identificativi del soggetto proponente.

L'Amministrazione esaminerà la fattibilità delle attività proposte in relazione al pubblico interesse, e alla congruità ed appropriatezza dei contenuti delle manifestazioni di interesse pervenute. La documentazione e i materiali acquisiti potranno costituire elementi di orientamento per il successivo percorso procedurale di concessione del bene. Non è prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi.

#### **5. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente Avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato

#### **6. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Ai sensi della Legge n. 241/1990 si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è il Dott. Arch. Katuscia Meini, P.O. Responsabile del Settore Tecnico. Mail : [k.meini@comune.butipi.it](mailto:k.meini@comune.butipi.it)

Copia dell'Avviso, informazioni e/o eventuali chiarimenti, richieste di sopralluogo, potranno essere richiesti al Comune di Buti ai seguenti recapiti telefonici: tel. 0587722541 o attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: [k.meini@comune.butipi.it](mailto:k.meini@comune.butipi.it) Allo stesso indirizzo di posta elettronica è possibile prenotare gli appuntamenti per le visite in loco.

Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse

Il Responsabile Servizio Gare e Segreteria Generale  
Dott. Valerio Panicucci

