



Comune di Santa Maria a Vico
Provincia di Caserta
Settore 4° "Urbanistica-Cimiteri"

OGGETTO: AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 145 DEL 11.10.2021

Con delibera di GC n°145 del 11.10.2021 è stato dato mandato al Responsabile del Settore di procedere ad indire una manifestazione di interesse per verificare l'eventuale presenza, in una zona non lontana dalla sede municipale, di un immobile da condurre in locazione passiva in cui trasferire una parte degli uffici comunali.

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

Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

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)

1. Il Comune di Santa Maria a Vico ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire a Sede di uffici comunali aperti al pubblico nell'ambito del territorio comunale.

Art. 2 (Responsabile del Procedimento)

1. Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'ing. Roberto Cuzzilla, Responsabile del Servizio Urbanistica-Cimiteri Comune di Santa Maria a Vico.

Art. 3 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

1. Con la presente indagine di mercato si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza nel Comune di Santa Maria a Vico, possibilmente non distante dalla sede municipale, di un immobile dove trasferire la Sede di alcuni uffici comunali aperti al pubblico.
2. Sono ammissibili le seguenti tipologie di edifici:

- singolo fabbricato isolato;
- appartamenti;
- immobili ad uso ufficio;
- immobili commerciali utilizzabili come ufficio.

Sono ammesse offerte relative a settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati purché dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.

3. L'immobile dovrà essere disponibile dal 01.02.2023 e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- a. Destinazione d'uso compatibile con la destinazione "ufficio";
- b. Ubicato nel Comune di Santa Maria a Vico;
- c. Adeguatamente collegato con le principali vie di comunicazione;
- d. Caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi;
- e. Superficie interna: Superficie interna idonea ad ospitare, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, uffici comunali con dimensione minima di 80 mq ed almeno 2 servizi igienici;
- f. Presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno.
- g. Presenza di parcheggi pubblici e/o privati adiacenti;
- h. Urbanisticamente a norma;
- i. In possesso di certificazione di agibilità o ottenibile prima della stipula del contratto di locazione;
- j. Attestato di certificazione energetica o producibile prima della stipula del contratto di locazione;
- k. Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l. In caso di edificio multipiano, presenza di locale ascensore idoneo al trasporto disabili.

4. Costituiscono ulteriori requisiti eventualmente valutabili, i seguenti:

- ubicazione in prossimità della casa comunale (raggio di 300 metri);
- accessibilità diretta da area pubblica;
- la posizione del piano, in caso di edificio multipiano, con preferenza a quello più basso (con esclusione di interrati e seminterrati);
- presenza di parcheggi pertinenziali privati dedicati;
- modernità dell'edificio: immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
- presenza di accessi secondari all'edificio e all'area esterna;
- presenza di sistemi moderni antintrusione a copertura integrale delle aree esterne circostanti l'edificio;
- adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto e antintrusione;
- presenza di infissi e finestre esterne dotati di serramenti con sistemi antisfondamento
- maggiori dimensioni dell'area esterna anche ai fini del parcheggio autovetture.

5. Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.
6. Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.
7. Nel caso in cui, invece, in fase di trattativa le parti si accordino perché gli interventi di adeguamento siano eseguiti a cura e spese del Comune, i costi di adeguamento dovranno essere scorporati dal canone di locazione complessivo. In quest'ultima ipotesi, inoltre, il periodo necessario all'Amministrazione per gli interventi di ristrutturazione/adeguamento non dovrà prevedere la corresponsione del canone di locazione.

Art. 4 (Durata del contratto e recesso)

1. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 2 (due), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.
2. Il Comune di Santa Maria a Vico si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:
 - reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
 - reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
 - in tutti gli altri casi previsti dalla legge.
3. In tali casi, sarà cura del Comune stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Art. 5 (Requisiti dei partecipanti)

1. 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. 80 del d.lgs. 50/2016.
2. 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)

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposita manifestazione di interesse resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'Allegato 1, includendo:

- copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
 - planimetria dettagliata relativa agli spazi messi a disposizione;
 - relazione descrittiva e materiale fotografico idoneo a mostrare le caratteristiche del bene;
2. Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'Allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti alla presente procedura.

Art. 7 (Modalità e termine di presentazione della domanda)

1. La manifestazione di interesse, con i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, dovrà pervenire al Comune di Santa Maria a Vico entro e non oltre le ore 12,00 del 30.01.2023, tramite raccomandata a/r o mediante consegna a mano all'ufficio protocollo del Comune di Santa Maria a Vico aperto tutte le mattine dalle ore 9,00 alle ore 13,00 al seguente indirizzo:

Comune di Santa Maria a Vico, Piazza Roma n. 365 – 81028 Santa Maria a Vico (CE)

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

“AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO – NON APRIRE”.

2. La manifestazione d'interesse dovrà essere contenuta, in formato cartaceo e su supporto digitale (CD rom o chiavetta), 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 indicazioni del mittente.
3. 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).
4. L'invio del plico contenente la manifestazione d'interesse 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.
5. 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.
6. Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale <https://www.comune.santa-maria-a-vico.ce.it/>, sulla “Home Page” tra le “Ultime notizie” o “Tutte le altre notizie”, nella sezione “Gare e concorsi” nella sottosezione “Gare d'Appalto”, nella sezione “Amministrazione trasparente” sottosezione “Bandi di gara e contratti”.

Art. 8 (Modalità di svolgimento della procedura)

1. Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 3.
2. Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.
3. La proposta di canone sottoposta all'Ente sarà valutata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot.16155 dell'11 giugno 2014 o utilizzando l'applicativo Estimare).
4. Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge e meglio specificate nell'articolo 11.

Art. 9 (Verifiche e controlli)

1. 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.
2. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 10 (Trattamento dei dati personali)

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del GDPR Regolamento UE 2016/679 "Codice in materia di protezione dei dati personali", il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dal Comune è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.
2. Ai soggetti proponenti è riconosciuto il diritto di cui al citato decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196 e in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste al titolare del trattamento. I relativi dati di contatto sono i seguenti: sede in Piazza Roma n. 365 - pec protocollo@pec.comunesantamariaavico.it - tel. 0823759511

Art. 11 (Ulteriori informazioni)

1. La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva da adibire a "Sede di uffici comunali aperti al pubblico".
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Santa Maria a Vico. Quest'ultimo infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.
3. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
4. Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
5. 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.

6. Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 95/2012 "per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per Santa Maria a Vico sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio". Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.
7. L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Art. 12 (Altre informazioni)

1. I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.comunesantamariaavico.it non oltre 3 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito dell'Ente.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

F.to Ing. Roberto Cuzzilla