



COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI MERCATO PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE TRANSITORIA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI CASTELLARANO DA ADIBIRE A MAGAZZINO.

Rilevata la propria competenza ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 in forza dell'incarico attribuito con decreto del Sindaco n° 09 del 09/12/2022 e dato atto che il presente Atto di gestione risponde alle necessità di attuazione dei programmi di attività di competenza del III° Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio";

Preso atto dell'esigenza di reperire un immobile da adibire ad magazzino nel Comune di Castellarano dove trasferire, in via transitoria, gli arredi e le attrezzature attualmente utilizzate negli immobili adibiti a scuola secondaria di Roteglia posta in Via Radici e scuola dell'infanzia di Castellarano posta in Via della pace, interessati dai lavori di miglioramento sismico finanziati nell'ambito dei contributi concessi dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

con il presente avviso pubblico si rende noto che

L'Amministrazione intende ricercare un immobile/porzione di immobile, di circa 400 mq, in locazione passiva temporanea nel Comune di Castellarano, della durata di anni 1 (uno) eventualmente prorogabile di un (1) ulteriore anno, ovvero per il periodo corrispondente alla durata dei lavori di miglioramento sismico dei due edifici scolastici rientranti negli interventi finanziati nell'ambito del PNRR.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta alle condizioni e modalità previste nel presente avviso pubblico.

ART. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE

L'immobile (o gli immobili) oggetto della proposta (di seguito "l'Immobile") deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente ricerca di mercato e deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

Destinazione: Magazzino per il deposito di arredi ed attrezzature scolastiche e sportive.

Tipologia: immobile autonomo o porzione compatta e continua di immobile, dotato di autonomia funzionale; qualora l'immobile sia costituito da un complesso condominiale i locali dovranno avere ingresso completamente indipendente. I locali concessi in locazione dovranno trovarsi al piano terreno ed essere privi di ogni barriera architettonica.

Ubicazione: L'immobile essere ubicato preferibilmente nel Capoluogo e verranno privilegiati gli immobili posti più in prossimità della scuola dell'infanzia di Viale della Pace; in alternativa potranno essere prese in considerazione proposte nelle frazioni.

L'immobile dovrà essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica e con sufficiente disponibilità di parcheggio al fine di consentire agevolmente le attività di carico e scarico dei materiali.

Superficie (calpestabile): l'immobile deve avere una superficie calpestabile di almeno mq 400

(quattrocento) in cui possano trovare collocazione gli arredi e le attrezzature scolastiche e sportive presenti nelle attuali strutture.

In via preferenziale saranno prese in considerazione proposte di immobili con superficie unitaria di 400 mq, tuttavia, al fine di soddisfare l'esigenza saranno valutate proposte con superfici inferiori, comunque non al di sotto di 200 mq, di diverse proprietà e ubicati anche in luoghi diversi, purché comunque idonei, nel loro complesso, a soddisfare le esigenze previste nel presente avviso.

Stato di diritto: l'immobile deve essere conforme alla disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e di prevenzione incendi, rispetto alla destinazione prevista dal presente avviso.

Gli impianti tecnologici eventualmente presenti dovranno essere conformi alla normativa vigente.

L'immobile inoltre dovrà essere libero da pesi, gravami, oneri e vincoli non compatibili con l'uso richiesto (usi civici, servitù, etc...).

Stato di fatto: L'immobile deve trovarsi in buon stato di conservazione tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati.

L'aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica dei locali con sopralluogo tecnico da effettuarsi a seguito della positiva valutazione della proposta locativa.

ART. 2 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Per la selezione della migliore proposta locativa si terrà conto dei seguenti criteri di valutazione:

- 1) **Ubicazione e distanza:** collocazione in via preferenziale nel capoluogo e facilmente raggiungibile. Verranno privilegiati gli immobili posti più in prossimità della scuola dell'infanzia di Viale della Pace; in alternativa potranno essere prese in considerazione proposte nelle frazioni.
- 2) **Dimensioni:** l'immobile da acquisire in locazione, in via preferenziale avrà una superficie calpestabile di almeno mq 400 (quattrocento); saranno prese in considerazione anche proposte con superfici inferiori, comunque di almeno 200 mq circa, anche di diverse proprietà
- 2) **Caratteristiche distributive degli spazi:** premesso che non è necessaria la suddivisione interna del locale, sarà verificata la razionalità nella sua distribuzione rispetto alle esigenze specificate
- 3) **Stato di conservazione:** l'immobile dovrà avere in tutte le sue partizioni (illuminazione, infissi, pavimentazioni, impianti, ecc.)
- 4) **Sicurezza:** conformità dell'immobile proposto alla normativa vigente per l'uso a cui verrà destinato
- 5) **Disponibilità dell'immobile:** l'immobile dovrà essere disponibile libero da vincoli e accessibile sin dalla presentazione della proposta.

Saranno valutate esclusivamente proposte che garantiscano la disponibilità entro il **30 maggio 2023**

La proposta economica verrà valutata partendo dal valore di € 1,80 mq/mese individuato come media tra i minimi e massimi degli indici OMI riferiti alla locazione di tipo terziario per Castellarano,

Tale valore, a cui viene applicata la riduzione ex 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%, risulta pertanto pari ad € 1,53 mq/mese che saranno comunque oggetto di trattativa diretta con le proprietà degli immobili selezionati in relazione alle caratteristiche degli stessi.

ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti al presente avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dall'art.80 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.

Si riportano di seguito i requisiti minimi necessari:

- 1) assenza di motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- 2) assenza di divieto a contrarre di cui all'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;

3) assenza di cause ostative alla capacità di contrattare con la P.A. (reati ex 32 quater c.p., etc...);

Prima della stipula del contratto di locazione, l'Amministrazione procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente Normativa antimafia e/o antiriciclaggio.

ART. 4 – TERMINI DI PUBBLICAZIONE, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente avviso ed il relativo allegato sono pubblicati sul sito internet del Comune di Castellarano all'indirizzo <http://www.comune.castellarano.re.it>.

Il presente avviso resterà pubblicato fino al 25 aprile 2023

Responsabile del procedimento relativo al presente Avviso è il Responsabile del III° Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio" arch. Alessandro Mordini in forza dell'incarico attribuito con decreto del Sindaco n° 09 del 09/12/2022;

Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto fino ai 3 (tre) giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle proposte via PEC ai seguenti indirizzi mail:

- per gli aspetti tecnici: stefano.ferrari@comune.castellarano.re.it

- per gli aspetti amministrativi: vincenza.righi@comune.castellarano.re.it

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.

Le richieste dovranno indicare chiaramente il nominativo del soggetto richiedente ed il numero di telefono. Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini della presente procedura verranno pubblicate in forma anonima sul sito del comune.

ART. 5 - PROVENIENZA DELLA PROPOSTA

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.

ART. 6 - TERMINI, MODALITÀ DI CONSEGNA E CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proposta, completa in ogni parte, dovrà essere presentata entro il termine delle

ore 12:00 del giorno 25 APRILE 2023

all'Ufficio Protocollo del Comune di Castellarano o in alternativa inviata tramite PEC al seguente indirizzo: egov.castellarano@cert.poliscomuneamico.net.

Le proposte pervenute oltre tale termine non verranno prese in considerazione, anche se spedite entro lo stesso.

La proposta dovrà essere eseguita utilizzando l'apposito modello (All. 2) a cui dovranno essere allegati:

1. Copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri.
2. Copia dell'Avviso (All. 1) di indagine di mercato firmato per accettazione a pena di esclusione;
3. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione (eventualmente producibile successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dalla Commissione di valutazione delle Proposte.)

4. Visura catastale dell'immobile offerto.
5. Planimetria dell'immobile in formato digitale, in scala e quotata;
6. Documentazione fotografica dell'immobile.

L'invio della proposta con modalità diverse da quelle sopra descritte, sarà effettuata a totale rischio dell'offerente, ai fini del rispetto del termine prescritto.

La proposta vincola il Proponente fino alla conclusione della procedura di selezione che si ipotizza entro il 30 maggio c.a.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici e le Amministrazioni locali ed in tale caso il canone proposto determinato in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita per l'assunzione in locazione del bene ad uso aziendale **sarà ridotto, ex 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 stipulazione del contratto di locazione sarà subordinata al recepimento, con apposita successiva determinazione del RUP del procedimento, delle risultanze della ricognizione.

Il Comune potrà procedere alla selezione dell'immobile/immobili in presenza:

- di una sola proposta locativa valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- di più proposte con le quali la Commissione potrà procedere a specifiche trattative per il raggiungimento dell'obiettivo di reperire i 400 mq necessari, anche su più immobili.

L'aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica dei locali con sopralluogo tecnico da effettuarsi a seguito della positiva valutazione della proposta locativa.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito del Comune e con la partecipazione alla presente procedura il Proponente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dello stesso richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui l'immobile al momento della consegna risulti privo dei requisiti e delle caratteristiche indicati nella proposta, sarà revocato ogni eventuale accordo intervenuto.

ART. 7 – ESAME REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE, VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE.

Le proposte verranno valutate da apposita Commissione tecnica costituita dai funzionari del Comune di Castellarano e verranno privilegiate le proposte che presentino il minor costo e le migliori condizioni riferite ai criteri di cui al precedente art. 2.

ART. 8 - FASE PROCEDURALE DI NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE SELEZIONATE

La Commissione selezionerà le proposte che riterrà maggiormente aderenti alle proprie esigenze e in relazione al valore di locazione richiesto e si riserva di attivare una fase procedurale di negoziazione delle proposte selezionate ed inserite in graduatoria.

In particolare la suddetta Commissione può procedere a selezionare non più di due Proposte motivatamente giudicate vantaggiose e ad ammetterle alla successiva fase di negoziazione.

La Commissione può selezionare anche una sola proposta in ordine alla quale attivare l'eventuale fase di negoziazione con il Proponente, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzazione richiesta o economicamente non vantaggiose per l'Amministrazione.

La Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente delle proposte selezionate al fine di negoziare con lo stesso il contenuto della proposta ed ottenere dal Proponente ogni documentazione occorrente.

In tale fase di negoziazione la Commissione può richiedere l'effettuazione, entro un certo termine, di interventi di adeguamento dell'immobile alle specifiche richieste; i lavori di adeguamento richiesti saranno da effettuarsi a totale carico del proponente.

Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti ed in esito alla fase di negoziazione la Commissione individua motivatamente, in via definitiva, la proposta giudicata più vantaggiosa.

ART. 9 - ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA PIÙ VANTAGGIOSA

Il Responsabile del procedimento, al termine della precedente fase procedurale di cui all'art. 7 o della successiva fase eventuale di cui all'art. 8 trasmette lo schema di contratto redatto a seguito degli esiti della procedura ad evidenza pubblica svoltasi al Proponente della proposta giudicata più vantaggiosa, con richiesta al medesimo di procedere alla sottoscrizione.

L'accettazione definitiva della proposta di locazione resta subordinata all'adozione di apposito provvedimento determinativo di recepimento alla stipulazione del contratto di locazione passiva.

Il Proponente decade dall'atto di accettazione definitiva della proposta di locazione in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella proposta stessa che non consentano la stipula del contratto ed in tal caso il Proponente nulla avrà a pretendere dal Comune.

ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI

a) ai sensi della normativa vigente in materia (**GDPR 2016/679**) i dati personali raccolti saranno trattati, con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula del contratto. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle Proposte e di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione della proposta, i Partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

b) è onere dei Proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con le Pubbliche Amministrazioni.

c) Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Castellarano ed il Responsabile del procedimento è l'arch. Alessandro Mordini, nella qualità di Responsabile del Settore 3 Lavori Pubblici e Patrimonio in forza dell'incarico attribuito con decreto del Sindaco n° 09 del 09/12/2022.

d) In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti previsti dalla suddetta normativa in materia di trattamento dati.

ART. 11 -NORME COMPLEMENTARI E FINALI

a) Il presente avviso **non** costituisce offerta al pubblico e riveste mero carattere di ricerca di mercato non vincolante in alcun modo per il Comune e pertanto l'avviso pubblico non impegna lo stesso alla conclusione del relativo procedimento.

La presentazione di Proposte locative non comporta alcuna aspettativa per i soggetti Proponenti.

Nessun diritto sorge in capo al Proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita.

Si precisa che il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai Proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

b) Le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di:

- non selezionare alcuna proposta;
- selezionare la proposta che riterrà preferibile;
- disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola proposta regolarmente pervenuta;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione

definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;

- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- non stipulare il contratto con nessuno dei Proponenti;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

L'esito della presente indagine sarà reso noto nella specifica pagina web del portale internet aziendale : <http://www.comune.castellarano.re.it>



Il Responsabile del procedimento
RESPONSABILE SETTORE 3
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO,
arch. Alessandro Mordini
(firmato digitalmente)

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 21 del "Codice dell'Amministrazione" digitale (D.Leg.vo 82/2005)