



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
PATRIMONIO DEMANIO E UFFICIO CASA

Prot. 49480 del 22/11/2021

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILI PRIVATI DA CEDERE IN LOCAZIONE AL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO PER ASSICURARE IL REGOLARE SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DEGLI UFFICI COMUNALI.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO

RICHIAMATA la Delibera di G.C. n. 230 del 11.11.2021 con la quale è stato deliberato tra l'altro di dare mandato al Responsabile del Settore Patrimonio, a procedere con congruo anticipo, per quanto di competenza, all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva, per un periodo di almeno 6 anni, al fine di ospitare gli uffici del Piano di Zona e Servizi Sociali secondo le esigenze del caso, mediante la pubblicazione di un avviso pubblico rivolto a cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di immobili rispondenti alle caratteristiche individuate dall'Ufficio Patrimonio;

Vista la propria determina n. 1424 del 22/11/2021 con la quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico e la relativa documentazione (Allegato A "modello di domanda", Allegato B "Offerta economica") al fine di verificare l'eventuale presenza di un immobile utile ad assicurare specifiche caratteristiche compatibili con l'organizzazione degli uffici preposti per dimensioni, conformazione, accessibilità e requisiti normativi;

EMANA IL SEGUENTE AVVISO

I proprietari di immobili privati siti all'interno del territorio del Comune di Pontecagnano Faiano, sono invitati a manifestare il proprio interesse a cedere in locazione all'Ente un immobile da destinare a sede di uffici comunali per far fronte alle esigenze di spazi resesi necessarie a seguito della scadenza di un contratto di locazione.

Il presente Avviso ha lo scopo di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per il Comune di Pontecagnano Faiano il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita.



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

Non potranno essere riconosciute dal Comune di Pontecagnano Faiano provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

È garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione tramite PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata all'indicazione delle condizioni definitive di contratto, e dall'individuazione della migliore proposta.

Nel corso della trattativa si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

Le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate a richiesta del Comune entro 10 giorni, ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla sottoscrizione del contratto.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

L'Amministrazione comunale si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati o audizioni con i proponenti.



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

Art. 1

Condizioni generali

1. La presente manifestazione di interesse ha come finalità quella di reperire un immobile, ubicati nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) in posizione centrale facilmente raggiungibile dalla cittadinanza, da destinare – previa stipula di contratto di locazione passiva – alle esigenze degli uffici comunali, ed in particolare ad almeno 13 locali oltre ad accessori idonee per dimensioni, conformazione, accessibilità e requisiti normativi, per una superficie utile complessiva di circa 350 mq in funzione delle postazioni di lavoro necessarie. L'immobile dovrà essere ubicato preferibilmente in zona vicina ad attrezzature urbane.
2. L'immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione della presente manifestazione di interesse. Non si prenderanno pertanto in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse, né edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 20.06.2022, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose ed idoneo allo svolgimento di attività di uffici comunali con ricezione al pubblico.
3. Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.
4. Gli interessati al presente Avviso, con la semplice partecipazione accettano tutte le condizioni in esso citate.

Art. 2

Soggetti che possono presentare istanza

1. Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse i proprietari di immobili, cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di immobili rispondenti alle caratteristiche indicate nel presente avviso;
2. L'immobile potrà appartenere anche a più proprietari, purché prima di presentare domanda di partecipazione abbiano sottoscritto un accordo in tal senso, allegandone copia alla domanda stessa;
3. Gli interessati dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta, attestante:
 - che è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nell'avviso e che vengono integralmente accettate;
 - la qualifica di proprietari del bene o dei beni immobili o di delegati, con la quale viene manifestata la volontà di cessione in locazione dell'immobile all'Amministrazione Comunale; dovranno essere indicati i dati anagrafici dei proprietari, i dati catastali dell'immobile, la sua estensione, le sue caratteristiche, la sua destinazione il numero di telefono e di PEC, e la reperibilità per effettuare sopralluoghi in sito;



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

- che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;
- di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al D.Lgs.159/2011;
- di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D.Lgs 50/2016 e ss. mm. ed ii.);
- qualora il partecipante o i partecipanti siano un'impresa bisogna allegare autocertificazione, da cui risultino l'iscrizione della stessa alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, e da cui risulti altresì che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
- che si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia.

Art. 3

Caratteristiche tecniche

Le caratteristiche minime per l'immobile ricercato sono le seguenti:

- ubicazione nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) in posizione centrale facilmente raggiungibile dalla cittadinanza;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori di cui almeno uno idoneo al trasporto disabili);
- in caso di immobile esteso su più piani, idoneo impianto per il superamento delle barriere architettoniche;
- numero 13 ambienti oltre accessori per una superficie utile complessiva di circa 350 mq per utilizzo ad uffici comunali;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza prevista;
- idonei spazi connettivi;
- essere realizzato con materiali a superfici facilmente sanificabili;
- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri termicamente idonei;



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili e di tutti gli altri presidi di sicurezza antincendio;
- essere dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento e impianto idrico ed igienico sanitario a norma;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica e dati;
- l'immobile deve costituire unità autonoma e privo di usi promiscui, con accessi autonomi ed autonome vie di fuga;

L'immobile dovrà essere dotato di tutte le certificazioni di legge propedeutiche all'agibilità, ed in particolare:

- *Titolo di proprietà da cui risulti la piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse;*
- *Certificato di collaudo statico;*
- *Certificazioni, relative agli impianti elettrico, di protezione dalle scariche atmosferiche e di messa a terra completa di allegati obbligatori;*
- *Certificazioni, relative agli impianti termico, idrico sanitario, di scarico, antincendio, cablaggio strutturato, elevatore, di trattamento aria ecc. complete di allegati obbligatori;*
- *Attestazione di prestazione energetica (APE);*
- *Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in tema di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art 24 nonché all'art. 82 del DPR 380/2001 e ss. mm. ed ii;;*
- *Consistenza, consistenza ragguagliata e rilievo architettonico in formato elettronico (preferibile) e/o cartaceo;*
- *Dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, ecc. (D.Lgs. 25 luglio 2006, n. 257 e ss.mm.ii.);*
- *Documentazione catastale (planimetrie e visure);*
- *Titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria – riportante l'eventuale destinazione uffici o compatibile con la stessa), dal quale desumere la legittimità dell'immobile;*
- *Autorizzazione comunale all'immissione in fogna degli scarichi reflui;*
- *Certificato di agibilità o documento equivalente;*
- *Stato di manutenzione (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, ecc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o ordinaria;*
- *In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è esclusivo onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale;*



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

- È possibile proporre anche porzioni di un immobile, purché tale parte sia in possesso dei requisiti richiesti ed abbia carattere di indipendenza dal resto dell'immobile.
- Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà potrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti.

In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione, con opportuni documenti, che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso nei tempi fissati per la consegna dell'immobile e precisamente entro e non oltre il 20 giugno 2022. In tale caso, a garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto selezionato dovrà presentare, al momento della sottoscrizione del contratto, idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 100% dell'importo del canone annuo concordato, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fideiussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta, salvo l'addebito delle spese sostenute dal Comune.

Il Comune di Pontecagnano Faiano, in particolare nel caso di assenza di immobili aventi le caratteristiche di cui sopra, potrà prendere eventualmente in considerazione anche manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà demandi l'esecuzione dei lavori al Comune stesso. In tal caso, sarà effettuata una stima preventiva sulla fattibilità tecnica-economica dell'intervento, ed in caso di valutazione positiva, si procederà ad un accordo economico tra le parti. Nel caso in cui le parti si accordino perché gli interventi di adeguamento siano eseguiti a cura e spese del Comune, il periodo necessario all'Amministrazione per gli interventi di ristrutturazione/adeguamento non dovrà prevedere la corresponsione del canone di locazione.

In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso resta comunque esclusivo onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale.

- Il locatore si impegna a consegnare all'Amministrazione comunale un file in formato Autocad (DWG) delle planimetrie dell'immobile, con ipotesi distributiva delle sezioni e degli altri spazi interni/esterni.

Art. 4

Durata della locazione

1. L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 D. Lgs. n. 50/2016 sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

2. La durata della locazione decorrerà dalla data di sottoscrizione della relativa scrittura privata per almeno 6 anni - a seconda di quanto concordato in sede di trattativa con la proprietà - con possibilità di rinnovo previa autorizzazione mediante deliberazione di G.C., di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato, di recesso da parte del Comune di Pontecagnano Faiano in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto. In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

Art. 5

Canone di locazione

1. Il canone proposto al Comune di Pontecagnano Faiano, da indicare espressamente nell'istanza di partecipazione mediante il modello "ALLEGATO B", al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori medi di locazione validi per il Comune, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) (ex Agenzia del Territorio).
2. Il comune si riserva di sottoporre alla valutazione di congruità il canone determinato in esito alla procedura esperita dal Comune di Pontecagnano Faiano per l'assunzione in locazione del bene ad uso uffici
3. Il canone stabilito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e ss. mm. ed ii., ed ai sensi dell'art. 1 comma 617 della LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160, nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto in rate bimestrali.

Art. 6

Presentazione delle istanze

1. Il Responsabile del Procedimento in ordine al presente avviso è l'arch. Giovanna Avella. Eventuali informazioni o richieste chiarimenti devono essere richieste per iscritto mediante pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.pontecagnanofaiano.sa.it entro e non oltre il 30/11/2021.
2. Al fine di partecipare al presente Avviso, i soggetti interessati sono tenuti a trasmettere la seguente documentazione entro e non oltre il **giorno 13/12/2021** all'indirizzo pec: protocollo@pec.comune.pontecagnanofaiano.sa.it:
 - Istanza di partecipazione secondo il modello "ALLEGATO A";
 - Proposta economica redatta secondo il modello "ALLEGATO B",
 - Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

- Visure e planimetrie catastali dell'immobile offerto;
 - Documentazione fotografica dell'immobile offerto;
 - APE dell'immobile offerto;
 - Planimetrie quotate dell'immobile dell'immobile offerto anche in altezza;
1. Il proponente dovrà indicare nella proposta economica il canone di locazione dell'immobile espresso in cifre e in lettere. A tal proposito si fa presente che l'offerta dell'immobile e del relativo canone di locazione non rappresenta alcun impegno per l'Amministrazione comunale stante che l'offerta sarà valutata sia in termini tecnici dall'Ufficio tecnico dell'Ente che valuterà i siti proposti in base ai criteri riportati nel presente Avviso, sia in termini economici riservandosi di sottoporla a valutazione di congruità;
 2. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della partecipazione alla manifestazione di interesse. Mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Amministrazione comunale fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione.
 3. I proponenti si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso; inoltre si dovranno impegnare a consegnare l'immobile o la porzione di immobile, vuoto e completamente utilizzabile entro il 20 giugno 2022. Nel caso l'immobile non sia utilizzabile lo stesso dovrà essere consegnato per le verifiche del caso entro e non oltre il 30 marzo 2022 al fine di consentire i lavori a farsi in tempi utili.

Art. 7

Modalità di selezione del locatore

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte, sarà nominata un'apposita Commissione deputata alla verifica, alla valutazione ed alla scelta del miglior offerente. L'affidamento avverrà avuto riguardo alla convenienza del canone di locazione e alle caratteristiche indispensabili dell'immobile, previa valutazione dell'idoneità dell'immobile stesso quale sede di uffici comunali che ospiteranno la sede dei Servizi Sociali e del Piano di Zona. A tal fine si individuerà la proposta maggiormente qualificata sulla base e secondo le seguenti connotazioni e peculiarità qui di seguito riportate in ordine di priorità:

- a) convenienza del canone di locazione;
- b) disponibilità dell'immobile entro e non oltre il 30.06.2022;
- c) razionale e funzionale distribuzione dei locali in relazione allo svolgimento delle attività;
- d) agevole accessibilità alla struttura, ed all'accesso dell'utenza;
- e) rispetto delle caratteristiche dell'immobile da locare previste nel presente avviso.

Le offerte saranno aperte ed esaminate dall'apposita Commissione. In tale sede la Commissione all'uopo nominata procederà:



Comune di Pontecagnano Faiano

PROVINCIA DI SALERNO

- alla verifica della completezza della documentazione amministrativa- verifica della mera presenza della documentazione richiesta;
- alla verifica della documentazione tecnica allegata- verifica della mera presenza della documentazione richiesta;
- alla verifica dell'offerta economica- e alla lettura della stessa.

La Commissione procederà ad una valutazione preliminare delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti ammessi e all'individuazione del migliore offerente valutato in base alle caratteristiche di cui all'art. 3 del presente avviso. Delle suddette operazioni verrà redatto apposito verbale. L'esito della procedura sarà comunicato a tutti i soggetti che hanno presentato offerta e mediante pubblicazione del relativo provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente.

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, al fine verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

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

Art. 8

Trattamento dati personali

1. Gli interessati, con la presentazione delle manifestazioni di interesse, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 e della vigente normativa nazionale in materia, ivi compresi la comunicazione ed il trasferimento dei dati, oltre ai soggetti a cui si è tenuti per obbligo di legge, anche autorità, società, enti, imprese o professionisti che collaborano al fine della predetta procedura con l'Amministrazione Comunale, e che sono coinvolte nella relativa attività.

Art. 9

Pubblicazione

1. Il presente Avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Pontecagnano Faiano <https://www.comune.pontecagnanofaiano.sa.it> dove sarà consultabile e scaricabile nell'apposita sezione della Home page "In evidenza" e sulla pagina del Settore Patrimonio

Pontecagnano Faiano (SA), lì 22.11.2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO

(arch. Giovanna Avella)