



CITTA' DI MANDURIA

Provincia di Taranto

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI MANDURIA PER LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A BIBLIOTECA E ARCHIVIO DOCUMENTALE PER LA DURATA DI ANNI 4

II RESPONSABILE DELL'AREA 1

RENDE NOTA

l'esigenza di avviare urgentemente, ai sensi degli artt. 4 e 17, co. 1, lett. a) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, una procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla ricerca di mercato nel territorio del Comune di Manduria, per l'individuazione di uno o più immobili da acquisire in locazione passiva, da destinare a Biblioteca e deposito archivio documentale, aventi le caratteristiche di seguito riportate.

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

1. REQUISITI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile (o autonoma porzione di immobile) dovrà possedere i seguenti requisiti di carattere generale:

- > destinazione d'uso idonea ad accogliere la biblioteca e/o l'archivio documentale;
- > posizione quanto più limitrofa al centro di Manduria;
- > condizioni manutentive ottime, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad un'immissione in possesso immediata;
- > disponibilità di minimo 250 mq per l'immobile da adibire a biblioteca e di 160 mq per l'immobile da adibire ad archivio;
- > acquisizione "chiavi in mano", vale a dire che l'immobile dovrà essere dotato di tutte le opere e presidi indispensabili per la completa operatività dei locali ad uso Biblioteca e/o archivio documentale;

2. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE

L'immobile (o la porzione di immobile) dovrà avere un accesso autonomo.

L'immobile dovrà essere in grado di accogliere il patrimonio librario contemporaneo e moderno della biblioteca Marco Gatti e/o l'archivio documentale storico del Comune di Manduria;

L'immobile da adibire a biblioteca dovrà essere cablato ed essere dotato di un locale tecnico in cui collocare gli apparati server.

L'immobile dovrà essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni:

- > regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- > conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 e s.m.i.;
- > conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D.lgs n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- > certificazioni di tutti gli impianti;
- > certificato di prevenzione incendi (CPI) per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- > certificato di agibilità;
- > attestato di prestazione energetica (APE);
- > requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. n. 13/1989 e s.m.i.

Verrà inoltre valutata positivamente la presenza del documento di verifica della vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile ha una rispondenza alla normativa antisismica in classe d'uso IV.

3. REQUISITI DI CARATTERE ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Il canone di locazione dovrà essere ritenuto idoneo e congruo allo stato dell'immobile e agli usi che dello stesso se ne faranno. Il Canone non potrà ad ogni modo superare:

- € 30.000,00 per l'immobile da adibire a biblioteca;
- € 21.600, per l'immobile da adibire ad archivio documentale.

4. REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ADERENTI

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.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- > assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- > non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione straordinaria;
- > assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- > inesistenza di condanne per le quali abbiano beneficiato della non menzione (art. 80 comma 1, D.lgs n. 50/2016 e s.m.i.). In caso contrario, l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare tutte le condanne penali riportate;
- > assenza di ogni altra causa di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs n. 50/2016 e s.m.i.;

> non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla legge n. 383/2001 ovvero di essersene avvalso, ma che il periodo di emersione si è concluso;

> essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;

> essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa;

> essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o dichiarazione di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

5. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione potrà avere una durata contrattuale di anni 4 (quattro), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA..

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La proposta, sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) dovrà pervenire tramite PEC all'indirizzo protocollo.manduria@pec.rupar.puglia.it, entro e non oltre il termine delle **ore 12:00 del giorno 06.02.2023**

La PEC riporterà in oggetto la dicitura "Ricerca di mercato immobile da adibire a biblioteca/a archivio" e l'indicazione della ragione sociale del mittente.

La richiesta conterà di n. 3 cartelle contenenti rispettivamente la documentazione indicata nei seguenti 3 punti e firmata digitalmente con l'evidenza delle verifiche di firma.

1) Cartella A - Domanda di partecipazione

La cartella dovrà contenere il modello "Allegato A - Domanda di partecipazione" compilato e sottoscritto digitalmente.

La cartella, in particolare, conterrà dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentate legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante:

la volontà a procedere alla locazione passiva dei locali proposti con esplicita indicazione delle caratteristiche dell'immobile;

- di trovarsi nelle condizioni soggettive di cui al punto 4) per aderire al presente avviso;
- di disporre del titolo di proprietà dell'immobile o di altro titolo che consenta di concedere in locazione l'immobile.

2) Cartella B - Documentazione tecnica

La cartella dovrà contenere:

- a) il modello "Allegato B - Requisiti tecnici" compilato e sottoscritto digitalmente con la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentate legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante:

- gli identificativi catastali dell'immobile;
 - la regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
 - il possesso della conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 e s.m.i.;
 - il possesso della conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
 - il possesso delle certificazioni di tutti gli impianti;
 - il possesso del certificato di prevenzione incendi (CPI) per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
 - il possesso del certificato di agibilità;
 - il possesso dell'attestato di prestazione energetica (APE);
 - il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. n. 13/1989 e s.m.i.
 - l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso IV;
- b) la relazione tecnica dettagliata riportante le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica e le finiture, l'indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, a sua volta distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, nonché la documentazione fotografica (riprese dell'interno e dell'esterno) da cui si evincano le anzidette caratteristiche;
- c) gli elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e a permettere una comprensione, il più possibile esaustiva, dell'immobile oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg;
- d) l'eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) Cartella C - Proposta economica

La cartella dovrà contenere il modello "Allegato C - Offerta economica" compilato e sottoscritto digitalmente, che riporti:

- > importo del canone annuo, al netto dell'IVA se dovuta;
- > eventuali costi certi delle utenze;
- > la dichiarazione secondo cui la proprietà si rende disponibile a negoziare il canone di locazione ritenuto congruo dal Comune di Manduria e ridotto del 15% in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 del D.L. n. 95/2012, successivamente convertito in L. n. 135/2012;
- > la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità in cui l'immobile proposto venga ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con questa Amministrazione in una fase successiva, anche non immediata, termini e condizioni di un contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione della valutazione di congruità del canone da parte dell'Ufficio Patrimonio.

I tre allegati sono pubblicati sul sito internet dell'Amministrazione tanto in formato .pdf che in formato .word al fine di consentire all'Operatore Economico di rispondere al presente avviso.

7. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti verrà nominata un'apposita commissione di valutazione.

La commissione, all'uopo nominata, esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, l'offerta o le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponderanno meglio al fabbisogno logistico, anche in presenza di una sola proposta valida.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento Generale sulla Protezione Dati" (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

9. PRECISAZIONI FINALI

Si precisa altresì che:

- > non sarà corrisposta da parte di questa Amministrazione alcuna provvigione ad eventuali intermediari;
- > eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Amministrazione saranno a carico della proprietà locatrice.

L'Amministrazione procederà a selezionare la proposta che a proprio insindacabile giudizio risponderà meglio alle proprie esigenze, anche solo in presenza di una proposta valida.

Limitatamente alla soluzione allocativa individuata dall'Amministrazione, sarà richiesta la documentazione a comprova del possesso dei requisiti tecnici sopracitati.

Il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta ovvero di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

Nessun diritto sorge in capo ai soggetti proponenti per la presentazione dell'offerta. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato dalla proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

È facoltà, altresì, di questa Amministrazione, laddove si riscontrasse la non congruenza delle proposte con le proprie esigenze o in caso di assenza di proposte, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli di cui alla presente manifestazione di interesse.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

10. CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi esclusivamente tramite mail (no PEC), riportando in oggetto la dicitura "indagine di mercato immobiliare biblioteca e archivio", a: Servizio Cultura/biblioteca - email: biblioteca@comune.manduria.ta.it

La Responsabile dell'Area 1

Avv. Maria Antonietta Andriani