

OGGETTO: AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AL RICEVIMENTO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA E DESTINARE A LABORATORIO DI CERAMICA

Il Comune di Agliana vista la deliberazione G.C. n. 67 del 17/06/2021 e la determinazione n. 335 del 18/06/2021 di approvazione del presente avviso,

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare nel territorio del comune di Agliana un immobile in locazione passiva da adibire a laboratorio di ceramica per i corsi di ceramica, storia dell'arte e disegno che annualmente vengono organizzati dal Comune di Agliana.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di manifestazione di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Agliana che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna manifestazione, ovvero di modificare o revocare l'Avviso medesimo, nonché di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dell'iter.

Nessun diritto sorge, conseguentemente in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di manifestazione di interesse.

1 - Caratteristiche e requisiti dell'immobile

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: l'immobile dovrà essere situato nel territorio del Comune di Agliana. L'immobile dovrà essere situato a piano terra.

Dimensioni: superficie minima di 200 mq potranno essere presi in considerazione anche immobili di dimensioni maggiori o inferiori da un minimo di mq 180 e ad un massimo di mq. 350;

Requisiti tecnici:

- dotato almeno di servizi igienici adattabili ai requisiti ritenuti indispensabili per la sicurezza dei servizi igienici riservati ai disabili dalla normativa vigente in materia;
- essere di piena ed esclusiva proprietà del proponente;
- essere nella piena disponibilità giuridica immediata, libero da cose o persone, diritti, servitù attive e passive, contratti di locazione in essere;
- accessibilità diretta a vie pubbliche;
- in buono stato di conservazione (a titolo esemplificativo dotato di infissi e pavimentazione interna - con superfici lavabili, privo di infiltrazioni, con copertura in buono stato) o, seppure non pronto all'uso con la esplicita garanzia di ultimazione dei lavori per renderlo pronto all'uso entro data certa;

- dotato di autonomia funzionale, già allacciato ai servizi essenziali di fognatura, acquedotto, elettricità e gasdotto;
- dotato di impianto di riscaldamento;
- destinazione urbanistica compatibile – o che può essere resa compatibile - con l'uso per cui è proposto e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico, in particolare l'immobile dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale;
- conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente in merito alla prevenzione incendi;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico con presenza di certificazione energetica (Legge 10/1991, D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26/06/2009 e s.m.i.);
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

L'immobile dovrà essere corredato dalla seguente documentazione comprovante:

- a) Attestazione asseverata di Agibilità (comprensivo di planimetria catastale aggiornata);
- b) idoneità sismica;
- c) certificato di conformità degli impianti (es. impianto idrico, elettrico, gas, ecc);
- d) attestazione di prestazione energetica ai sensi delle norme vigenti;
- e) relazione tecnica inerente alla destinazione urbanistico edilizia.

Tali requisiti saranno soggetti a specifica valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, alle reali superfici effettivamente utilizzabili, ad altri eventuali fattori che influiscono sulla reale fruibilità dell'immobile offerto.

2 - Durata e prezzo di locazione proposto

Il Comune stipulerà apposito contratto di locazione ad uso non abitativo di durata pluriennale. Il contratto avrà durata di anni 6 rinnovabili conformemente alla normativa vigente in materia per ulteriori anni sei.

Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permette all'Ente la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di n.6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio.

Il locatore, in caso di recesso anticipato non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Il prezzo annuo di locazione proposto, al netto di Iva (se dovuta), dovrà essere, pari o in ribasso rispetto a quello definito, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare/Agenzia delle entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>, in rapporto alle caratteristiche dell'immobile di interesse.

Il prezzo dovrà essere offerto per il periodo di 6 anni, rinnovabili conformemente alla normativa vigente ed inteso a corpo, in riferimento alla superficie dell'immobile. Tale prezzo si intende fisso ed invariabile, salvo l'eventuale rivalutazione ISTAT se dovuta, al netto delle spese di stipula e registrazione del contratto di locazione che saranno suddivise come per legge (50% locatore e 50% conduttore).

La manutenzione straordinaria rimarrà ad esclusivo onere e spese del proprietario salvo fatti imputabili al locatario.

3 – Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati e in possesso dei requisiti per poter contrarre con la pubblica amministrazione.

La manifestazione di interesse, corredata dalla documentazione sotto indicata, dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Agliana in Piazza della Resistenza 2, 51031 Agliana entro e non oltre le ore 12.00 del trentesimo giorno a decorrere dal giorno successivo a quello della pubblicazione, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: “Avviso di indagine di mercato finalizzata al ricevimento di manifestazioni di interesse per la ricerca di immobile da acquisire in locazione passiva e destinare a Laboratorio di Ceramica.”

Il predetto plico dovrà pervenire mediante raccomandata A.R. o consegnata a mano o tramite corriere; sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo, recapiti).

In caso di offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare, non verrà riconosciuta alcuna indennità di intermediazione, e dovrà essere allegato alla manifestazione di interesse il mandato specifico di rappresentanza.

La proposta di manifestazione di interesse trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili al Comune di Agliana e per la data e ora di ricezione farà fede il timbro di ricezione del protocollo.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione.

Si precisa che il Comune di Agliana non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La manifestazione di interesse dovrà essere composta dalla seguente documentazione:

A) Domanda di partecipazione e dichiarazione, resa anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, redatta conformemente al modello ALLEGATO B di cui è parte integrante e sostanziale che dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica) ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, corredata da copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante e corredata dalla documentazione richiesta dal presente avviso e dal modello stesso.

B) Documentazione tecnica:

1) copia conforme all'originale del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione dell'immobile,

2) planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e/o presenza di parcheggi pubblici,

3) visure catastali e planimetrie dell'immobile

4) Attestazione asseverata di agibilità e i certificati previsti dalla normativa vigente e/o richiesti nei requisiti tecnici (vedi art. 1 Requisiti tecnici).

5) Relazione tecnica inerente la conformità e destinazione urbanistico edilizia.

6) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta

I proprietari degli immobili si assumono piena e totale responsabilità della esatta rispondenza e conformità di quanto dichiarato ed offerto a tutte leggi e normative vigenti, anche igienico-sanitarie.

C) **Offerta economica**, redatta preferibilmente in base al Modello ALLEGATO C al presente avviso;

4 - Modalità di valutazione

Ai fini della valutazione delle manifestazioni di interesse presentate, verrà nominata un'apposita Commissione Tecnica che valuterà in prima istanza l'idoneità degli immobili proposti rispetto all'uso richiesto dal presente avviso.

Successivamente, nella medesima seduta, per la valutazione delle manifestazioni di interesse ritenute idonee, verrà tenuto conto della proposta economica nel limite massimo di 30 punti e della rispondenza alle esigenze funzionali/tecniche e alla completezza della documentazione per un massimo di 70 punti.

All'offerta economica più conveniente verrà attribuito il punteggio massimo di 30 punti. Alle altre offerte si attribuirà il punteggio in proporzione all'offerta migliore. Si procederà allo stesso modo per la valutazione rispetto alle esigenze funzionali/tecniche.

Per quanto riguarda la rispondenza alle esigenze funzionali/tecniche di questo Comune, essa sarà valutata, considerando quali elementi qualificanti l'offerta tecnica, la superficie effettivamente utilizzabile, la tipologia degli impianti, la classificazione energetica dell'immobile, la sicurezza per gli ambienti di lavoro, le soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali, nonché ogni altro elemento che possa influire sulla reale fruibilità degli spazi.

La proposta di manifestazione di interesse che, nel suo complesso (funzionale ed economico), sarà ritenuta la migliore per le esigenze del Comune di Agliana, sarà sottoposta a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa privata con il proprietario, finalizzata all'approvazione di un contratto di locazione contenente le clausole pattuite.

L'eventuale locazione sarà soggetta ad autorizzazione degli organi amministrativi.

Il Comune di Agliana potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente o non ritenere che alcuna manifestazione di interesse sia rispondente alle esigenze dell'Amministrazione.

Il Comune di Agliana si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

Il Comune di Agliana si riserva in fase istruttoria inoltre di richiedere modifiche/adeguamenti qualora ritenute necessarie alla migliore funzionalità dei locali.

5 - Responsabile del procedimento ed informazioni

Il responsabile del presente procedimento è il responsabile dell'U.O.C. n. 8 "Servizio Cultura, Biblioteca, Gemellaggi, Comunicazione istituzionale e Rapporti con le Associazioni".

Per ogni informazione di carattere tecnico sulla presente procedura è possibile scrivere a: sbartolozzi@comune.agliana.pt.it

6 - Privacy

I dati personali saranno trattati in conformità al nuovo Regolamento Europeo 2016/679 GDPR, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione della manifestazione di interesse, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Agliana, 18/06/2021

Il Responsabile Unità Operativa n. 8 “Servizio Cultura, Biblioteca, Gemellaggi, Comunicazione istituzionale e Rapporti con le Associazioni”

dott. Paolo Pierucci