

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA-AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Grottammare – d'ora in poi anche "Amministrazione"- ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede del Comando di Polizia Locale. La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Grottammare, a sud del torrente Tesino. Sulla base dell'esito dell'indagine esplorativa "Avviso pubblico per manifestazione di interesse alla vendita o alla locazione di un immobile da destinare a fini istituzionali" - pubblicato in data 23-12-2021 con termine di presentazione delle offerte fissato al giorno 14 /02/2022 - la tipologia di acquisizione che si intende realizzare è la locazione per un importo a base d'asta del canone mensile fissato non superiore ad € 1.147,00 oltre IVA (se dovuta).

REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

Requisiti dimensionali

L'immobile oggetto di offerta:

- deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla procedura di selezione del contraente ed in buono stato attuale (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione) o da ristrutturare e allestire in un tempo massimo di 6 mesi dall'aggiudicazione, pertanto non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso;
- deve avere una superficie utile minima di mq. 150 e la disponibilità di un garage o, in mancanza, la possibilità di installare struttura esterna che abbia la copertura per rimessaggio veicoli in dotazione al corpo di P.L.;

Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale

L'immobile:

- deve essere dotato di autonomia funzionale;
- deve avere una razionale distribuzione dei locali, in considerazione del fatto che essi andranno articolati all'incirca in 4 ambienti/stanze, 1 archivio, 2 servizi igienici (uno ad uso dipendenti, l'altro ad uso pubblico);
- deve essere ubicato nel Comune di Grottammare, a sud del torrente Tesino, nelle piazze o nelle vie principali e comunque in zone comprese nelle principali vie di comunicazione (S.S.16 o lungomare) ed usufruire della presenza di aree/spazi di parcheggio utile all'utenza;

Requisiti tecnici specifici

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- deve rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- agevole fruibilità di aree parcheggio;
- efficienza energetica;
- deve essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento;
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:

a) abbattimento delle barriere architettoniche;

b) sicurezza sui luoghi di lavoro;

c) normativa antincendio;

d) normativa antisismica

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

✓ convenienza economica;

✓ razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;

✓ architettura modulare degli spazi locati;

✓ sostenibilità ambientale complessiva;

- ✓ valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all'indice di resistenza al sisma, ecc.);
- ✓ ubicazione al piano terra;

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono aderire al presente avviso Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione a pubblici appalti, sia di eventuali divieti a contrarre con la P.A.;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- inesistenza di condanne penali per le quali abbiano beneficiato della non menzione. In caso contrario, l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare tutte le condanne penali riportate;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario- persona fisica e/o giuridica- dovrà pervenire in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 14,00 del 07/03/2022** al seguente all'indirizzo: Comune di Grottammare, via Marconi, n. 50, tramite servizi postali o consegna manuale al Servizio Protocollo dell'Ente.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata).

Sulla busta dovrà inoltre essere apposta la dicitura "**RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI DEL COMANDO DI POLIZIA LOCALE**".

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dalla Segreteria dell'Ufficio ricevente.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

Il plico dovrà contenere **3 buste separate**, ugualmente chiuse e controfirmate sui lembi, identificate con le lettere A – B – C, recanti l'intestazione del mittente e, rispettivamente, le seguenti diciture e documentazione:

- **BUSTA A – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**
- **BUSTA B – OFFERTA TECNICA**
- **BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA**

N.B.: La mancanza di una delle buste comporterà l'esclusione dalla procedura.

La documentazione dovrà essere in lingua italiana. Tale documentazione dovrà essere datata e firmata dal Proprietario o dal suo Procuratore speciale o Legale rappresentante della Ditta proprietaria dell'immobile. Egli dovrà datare e firmare ogni eventuale informazione fornita come allegato.

Busta A - Domanda di Partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti di legge nonché dei requisiti dell'immobile

La domanda di partecipazione, da prodursi conformemente secondo il modello Allegato 1 al presente avviso, dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal soggetto munito dei necessari poteri, che ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente:

- a. l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- c. l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- d. Il possesso dei requisiti minimi obbligatori per l'immobile, ovvero l'impegno ad adeguare lo stesso ai requisiti minimi entro e non oltre la data di sottoscrizione del contratto di locazione; 5 e. la data entro la quale i locali saranno disponibili (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare);
- f. che l'offerta è vincolante per 3 mesi dal termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte;
- g. che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- h. che l'immobile è libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano il godimento e libero da persone e cose, o lo sarà alla data di stipulazione del contratto;
- i. che tutti gli impianti sono, ovvero saranno, resi funzionali e conformi alla normativa vigente alla sottoscrizione del contratto;
- j. che l'immobile è, ovvero sarà, conforme a tutte le norme in materia di igiene e sicurezza alla sottoscrizione del contratto;
- k. che l'immobile è, ovvero sarà, dotato di tutti i requisiti richiesti o offerti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte alla sottoscrizione del contratto (nel caso alcuni dei requisiti non fossero già presenti nell'immobile e dovranno essere integrati, specificare quali);
- l. che il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari;
- m. che nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dal Comune Grottammare come sede del Comando di Polizia Locale, l'offerente accetta di stipulare con il Comune di Grottammare il relativo contratto di locazione, nel quale sarà contenuta la clausola che prevede, per il solo Conduttore, il recesso ad nutum, con un preavviso di sei mesi;
- n. di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che il Comune di Grottammare non è vincolato a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

Busta B – Offerta tecnica

L'offerente deve, a pena di esclusione, accludere gli elaborati sotto elencati nella Busta B:

- a. visura catastale;
- b. planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala di rappresentazione adeguata (almeno in scala 1:200) e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato digitale dwg e dxf;
- c. (per i fabbricati ultimati) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti minimi obbligatori e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la staticità, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi e l'agibilità;
- d. (per i fabbricati in corso di adeguamento) la dichiarazione a firma del proprietario e del progettista che attesti i tempi di ultimazione dei lavori, l'esplicito impegno ad ultimarli entro i menzionati tempi, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia, e che all'atto della stipula del contratto di locazione verrà consegnata tutta la documentazione attestante i requisiti tecnici;
- e. Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile contenente:

- A. Descrizione della localizzazione dell'immobile con specifica della: 1) distanza dalle fermate dalle

- linee autobus (in m); 2) indicazione della distanza da parcheggi pubblici (in m).
- B. Descrizione dell'immobile tesa ad illustrare: 1) l'anno di costruzione specificando se l'immobile è completato o in corso di completamento e/o anno dell'ultima ristrutturazione effettuata; 2) la superficie commerciale e la superficie totale, nonché la corrispondente superficie utile e quella delle aree scoperte; 3) l'indicazione che l'immobile è posto su uno unico piano a livello strada; 4) la distribuzione degli spazi interni.
 - C. Specificazione degli spazi condominiali, ove si tratti di immobile in condominio;
 - D. Descrizione della eventuale possibilità di installazione di tramezzature mobili;
 - E. Destinazione d'uso dell'immobile;
- f. eventuali foto o rendering a titolo esemplificativo degli esterni del fabbricato e/o degli interni; g. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, a dimostrare il valore e la funzionalità del bene oggetto dell'offerta e la conformità di quanto proposto alle esigenze descritte nel presente avviso.

Busta C - Offerta economica

La Busta C dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica, da prodursi conformemente secondo il modello Allegato 2 al presente avviso, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, con l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile (espresso in cifre e lettere) e delle spese condominiali ordinarie annue, ove esistenti. Entrambi i prezzi dovranno essere proposti al netto di I.V.A. ove dovuta. La proposta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal/i soggetto/i proprietario/i offerente/i. Non saranno ammesse e prese in considerazione proposte condizionate e proposte sottoscritte da soggetti intermediari non proprietari dell'immobile e non aventi comunque alcun titolo sull'immobile medesimo

MODALITA' DI SELEZIONE DELL'OFFERTA

La scelta dell'offerente avverrà sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Grottammare, secondo i criteri sotto indicati. Una Commissione, appositamente costituita per la valutazione delle offerte pervenute, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione amministrativa (Busta A). La medesima Commissione, per le sole ipotesi di riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della documentazione tecnica (Busta B). Successivamente la Commissione procederà in seduta riservata all'esame della documentazione tecnica (Busta B) ed economica (Busta C). Le offerte saranno valutate secondo il seguente criterio di attribuzione di punteggio in centesimi.

- Offerta tecnica: massimo punteggio attribuibile 40/100
- Offerta economica: massimo punteggio attribuibile 40/100

Dell'esito della valutazione delle proposte verrà redatto apposito verbale dal quale risulteranno le valutazioni riguardanti gli immobili offerti in relazione a quanto richiesto e alle offerte economiche. La Commissione procederà a calcolare il punteggio complessivo da attribuirsi a ciascuna offerta secondo la formula: $PC = OT + OE$ dove: - PC = punteggio complessivo - OT = punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnica - OE = punteggio complessivo attribuito all'offerta economica.

Valutazione complessiva

Il punteggio complessivo sarà definito dalla somma dei punteggi di valutazione tecnica e di valutazione economica. Ai fini dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, eventuali valori non interi verranno approssimati fino alla seconda cifra decimale. Nel caso di offerte pari classificate, prime in graduatoria finale, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta con maggiore punteggio di valutazione tecnica. Nel caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione con il sistema del sorteggio. La commissione di valutazione delle offerte formulerà la graduatoria finale e determinerà l'offerta economicamente più vantaggiosa. La Commissione procederà dunque, in seduta pubblica, alla proclamazione della migliore offerta individuata. Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate sul sito istituzionale dell'Ente. Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

La valutazione dell'offerta tecnica avverrà secondo l'attribuzione dei punteggi e sub punteggi definiti nella tabella seguente.

Criteri di valutazione dell'offerta tecnica:

Criteri di valutazione dell'offerta	N.		Punteggio massimo attribuito al sub criterio	Punteggio massimo attribuito al criterio
Localizzazione immobile				20
Zona a sud del torrente Tesino, ben collegata con le principali vie di comunicazione	1	Fermata bus a meno di 500 m.	10	10
		Fermata bus tra di 500 m. e 1 km	5	
Parcheggio a disposizione dell'utenza utenti e idonea rimessa mezzi Polizia locale	2	Parcheggi pubblici a meno di 500 m.	10	10
		Parcheggi pubblici tra 500 m. e 1 km	5	
Struttura e utilizzo dell'immobile				20
Caratteristiche costr/distrib. Che garantiscono buona fruibilità degli spazi interni/esterni	3	Ottime	20	20
	4	Buone	12	
	5	Sufficienti	2	
PUNTEGGIO TOTALE				40

L'offerta economica sarà valutata mediante l'applicazione della seguente formula: $OE = 40 \times \text{min} / O$ dove: - OE = punteggio economico per l'importo offerto; - Omin = importo minimo offerto fra tutte le offerte ricevute, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali ordinarie annue; - O = importo offerto dal concorrente, inteso come sommatoria del canone annuo e spese condominiali ordinarie annue.

AVVERTENZE

Si precisa che il Comune di Grottammare non corrisponderà rimborso agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Al presente avviso non si applica il D.Lgs. 50/2016. Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Grottammare, 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 il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente dichiara di accettare tutte le condizioni del presente "AVVISO PUBBLICO".

Il Comune di Grottammare potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida. Il Comune di Grottammare si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il Comune di Grottammare si riserva la facoltà di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte. Nel caso in cui fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla

data di interruzione della trattativa. L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito del Comune sul sito istituzionale del Comune di Grottammare mediante il percorso "Amministrazione – Bandi di gara– Avvisi, bandi–" Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

È nominato responsabile del procedimento il Responsabile della Polizia Locale Comandante Dott. Stefano Proietti.

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti al Comando di Polizia Locale.

- E-mail: vigili@comune.grottammare.ap.it
- Tel: 0735-736735

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della proposta l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

Grottammare, 18/02/2022

Il Responsabile

Servizio Autonomo Corpo di Polizia Locale

Dott. Stefano Proietti