



CITTÀ di MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

SETTORE AMMINISTRATIVO

Prot. n. 62977

Montesilvano, 10 novembre 2017

AVVISO

Oggetto: Indagine esplorativa di mercato indetta per reperimento in locazione di immobili da utilizzare per le finalità istituzionali dell'ente.

II DIRIGENTE

Premesso che:

- Questo ente ha posto in essere vari procedimenti di evidenza pubblica per il reperimento in locazione di immobili da utilizzare per le proprie finalità istituzionali;
- In ragione delle azioni poste in campo in tema di contrasto alla povertà, di accoglienza degli immigrati, di razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili nella disponibilità dell'ente e non ultimo di riduzione della spesa a carico del bilancio comunale, per il Comune di Montesilvano permane l'esigenza di verificare la possibilità, rivolgendosi al mercato di riferimento, di acquisire in locazione immobili da utilizzare per le proprie finalità istituzionali;
- In tale direzione, tenuto conto dell'indirizzo politico amministrativo informale dell'amministrazione comunale, lo scrivente servizio assumeva la determinazione n. 2422 del 10.11.2017, con cui si è disposto l'avvio dell'apposito procedimento amministrativo;
- Al fine di garantire adeguata pubblicizzazione a tale intenzione della amministrazione comunale, e di consentire a chiunque abbia la disponibilità di locali con le caratteristiche qui di seguito riportate di potere avanzare la propria manifestazione di interesse;

RENDE NOTO CHE:

- Il Comune di Montesilvano intende valutare la possibilità di acquisire in locazione, direttamente o per il tramite della propria Azienda Speciale per i servizi sociali, immobili da utilizzare, unitamente agli immobili già nella disponibilità dell'ente, per le proprie finalità istituzionali;
- I locali, in via indicativa, devono rispondere alle seguenti caratteristiche
 - a. Immobili con destinazioni residenziali e civili abitazioni;
 - b. Pienamente e immediatamente fruibili ovvero che possono essere resi fruibili per le esigenze del Comune;
 - c. Conformi alle vigenti norme in materia residenziale, sanitaria, di sicurezza antincendio e antinfortunistica;
 - d. Per zona di interesse può intendersi l'intero territorio comunale;
 - e. I locali devono essere comodamente raggiungibili;

- f. il canone di locazione dovrà essere rispettoso delle disposizioni contenute nel D.L. 95/2012; in particolare al valore di mercato andrà applicata la riduzione del 15%, giusto art. 3, co.4, del predetto DL 95/2012, conv. nella Legge 135/2012;
- Per la individuazione delle proposte rispondenti alle esigenze dell'ente, saranno presi in considerazione i seguenti criteri elencati in ordine decrescente di importanza:
 - o Fruibilità dei locali, intesa come facilità di accesso da strada o piazza o parcheggio pubblico o di uso pubblico e/o presenza del servizio di trasporto pubblico al fine di consentire una regolare erogazione e fruizione dei servizi di accoglienza integrata.
 - o Disponibilità del proprietario, a propria cura e spese, a provvedere all'adattamento dei locali per le esigenze per l'uso cui destinare l'immobile, con accollo di ogni incombenza di ordine tecnico e amministrativo;
 - o Disponibilità del proprietario alla stipula di un contratto di locazione con l'opzione di acquisto in favore del Comune cosiddetto "affitto con riscatto"; al riguardo si precisa che la clausola "affitto con riscatto" non costituisce condizione imprescindibile per l'assunzione in locazione dell'immobile da parte del Comune, ma solo uno dei criteri per la scelta degli immobili.
 - La durata del contratto di locazione sarà di anni sei; comunque, le condizioni contrattuali, ivi comprese la disciplina del rinnovo e del recesso anticipato del conduttore, saranno oggetto di negoziazione nell'ambito della fase *jure privatorum* del procedimento amministrativo.
 - Potranno essere prese in considerazione anche appartamenti o locali frazionabili in più stanze, ecc.
 - Deve sussistere la possibilità di adattamento della ripartizione interna dei locali alle esigenze del Comune.

Procedura di individuazione dei locali

Soggetti ammessi:

Può manifestare il proprio interesse alla conclusione del contratto di locazione chiunque sia in possesso dei seguenti requisiti di capacità giuridica:

- a) Iscrizione nel registro delle imprese presso la CCIAA (*per i soggetti a ciò tenuti*);
- b) Assenza di una delle cause ostative in "materia di antimafia" di cui del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;
- c) Insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- d) Insussistenza di qualsiasi causa di incapacità a contrattare con la pubblica amm.ne;
- e) Insussistenza di sanzione interdittiva a contrattare con la pubblica amministrazione per gli illeciti amministrativi dipendenti da reato ex D.Lgs 8.06.2001, n.231 (*per i soggetti indicati dalla norma*).
- f) Sia in possesso di immobili conformi alle vigenti normative comunitarie, nazionali e regionali, in materia residenziale, sanitaria, di sicurezza antincendio e antinfortunistica;
- g) Versi nella piena e immediata disponibilità dell'immobile o degli immobili offerti in locazione;

Modalità di partecipazione:

- I soggetti interessati che abbiano la disponibilità di locali rispondenti alle caratteristiche sopra riportate, dovranno fare pervenire, la propria manifestazione di interesse con la indicazione dei locali proposti, al seguente indirizzo: Comune di Montesilvano –settore Amministrativo-, piazza Diaz, 1, 65016 Montesilvano.
- Non è previsto un termine perentorio entro cui fare pervenire le manifestazioni di interesse.
- L'amministrazione comunale, quindi, man mano che dovrà dare soluzione a specifica esigenza potrà prendere in considerazione le manifestazioni di interesse fino allora pervenute.

- La comunicazione deve contenere una descrizione dei locali anche in relazione ai criteri di scelta sopra indicati ed essere corredata anche da uno stralcio planimetrico con la precisazione delle superfici.; la comunicazione potrà essere corredata dalla dichiarazione attestante il possesso dei requisiti indicati sotto il paragrafo “soggetti ammessi”.

Modalità di individuazione dei locali:

- Sulla base dei criteri sopra indicati, verrà effettuata una valutazione di idoneità dei locali; al riguardo viene precisato che in relazione alle singole specifiche esigenze istituzionali dell'ente ai fini della valutazione della idoneità dei locali verranno prese in considerazione anche gli eventuali ulteriori criteri già a suo tempo indicati negli eventuali avvisi pubblici già pubblicati.
- Quindi, verrà condotta una trattativa privata con il/i proponente/i dei locali ritenuti idonei al soddisfacimento degli obiettivi dell'ente, per la negoziazione delle clausole e condizioni del contratto di locazione, ivi compreso la determinazione del canone di locazione sulla base di un giudizio di congruità e nel rispetto di quanto detto più sopra.
- Le decisioni conclusive all'esito del presente procedimento saranno adottate dalla Giunta comunale, in ossequio ai criteri e modalità previste nel presente avviso ed ai principi di logicità, ragionevolezza ed economicità, in vista del perseguimento degli obiettivi dell'amministrazione comunale.

Informazioni generali:

- Con la presentazione della proposta il soggetto partecipante implicitamente accetta senza riserve o eccezioni le norme e le condizioni contenute nel presente avviso;
- Il vincolo contrattuale sorgerà solo e soltanto con la formalizzazione del contratto di locazione.
- Eventuali informazioni complementari possono essere richiesti presso l'ufficio amministrativo del Comune (tel.: 085/ 4481315), ovvero presso gli uffici dell'Azienda Speciale del Comune di Montesilvano.
- Il Responsabile del procedimento è il dr. Alfonso Melchiorre.
- Si precisa che il presente procedimento ha la finalità di reperire le possibili offerte dal mercato, per poi operare le proprie valutazioni e scelte per il raggiungimento delle finalità più sopra ricordate.
- Nell'esercizio del generale potere di autotutela della p.a., resta comunque salva la possibilità per il Comune di differire o di revocare il presente procedimento amministrativo, e ciò anche dopo l'individuazione della proposta, senza alcun diritto per i proponenti a rimborsi di spese o indennizzi di qualsiasi tipo o natura. Resta, quindi, nel potere del Comune di non procedere alla individuazione dei locali o anche di non stipulare l'eventuale contratto.
- Si precisa, altresì, che la pubblicazione dell'avviso di conclusione del procedimento, produrrà gli effetti della piena conoscenza nei confronti di tutti i soggetti partecipanti.

Il Dirigente
f.to Dr Alfonso Melchiorre