

AVVISO

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

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA SPECIALE

Premesso che:

- In ragione dell'esigenza, legata all'emergenza Covid-19, di dotarsi di spazi di accesso al pubblico idonei e sicuri e dell'incremento del personale dell'Azienda come da Piano triennale Fabbisogno Personale 2021/2023 approvato con Deliberazione del Commissario straordinario n.22 dello 03/12/2020, si delinea la necessità di verificare la possibilità, rivolgendosi al mercato di riferimento, di acquisire in locazione un immobile da utilizzare per le proprie finalità istituzionali.
- In tale direzione, lo scrivente Direttore assumeva la determinazione n. 114 del 15/02/2021 con cui si è disposto l'avvio dell'apposito procedimento amministrativo;
- Al fine di garantire adeguata pubblicizzazione a tale intenzione dell'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano, 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:

- L'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano intende valutare la possibilità di acquisire in locazione un immobile da utilizzare quale ufficio per attività di front office e back office nell'ambito delle proprie finalità istituzionali e per le specifiche finalità previste da singole progettualità attivate per conto del Comune di Montesilvano;
- I locali, in via indicativa, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - o Immobili con destinazione ufficio di min. 150 mq con vani ben areati e illuminati, preferibilmente con finestre;
 - o Pienamente e immediatamente fruibili per le esigenze dell'Azienda Speciale;
 - o Conformi alle vigenti norme in materia sanitaria, di sicurezza antincendio e antinfortunistica, soprattutto in materia di prevenzione e sicurezza legate all'emergenza Covid-19, con riferimento alla destinazione dell'immobile;
 - o Situati esclusivamente nel territorio del Comune di Montesilvano, a breve distanza dal Palazzo di Città (Piazza Diaz);
 - o I locali devono essere agevolmente raggiungibili, anche attraverso mezzi di servizio pubblico;
 - o Il canone di locazione dovrà essere rispettoso delle disposizioni contenute nel D.L. 95/2012; in particolare al valore di mercato (valore OMI) 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**:
 - Numero vani adibiti uso ufficio con adeguata illuminazione e areazione naturale e climatizzazione interna;
 - Numero servizi igienici;
 - Distanza dal Palazzo di Città del Comune di Montesilvano (Pe);
 - Fruibilità dei locali, intesa come facilità di accesso da strada o piazza o parcheggio pubblico o di uso pubblico;
 - Limitrofa presenza di servizio di trasporto pubblico al fine di consentire una regolare erogazione e fruizione dei servizi;
 - 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;

- Idoneità dei locali alle esigenze specifiche delle singole progettualità gestite dall'Azienda Speciale;
- La durata del contratto di locazione sarà di anni sei (6); 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 presi in considerazione anche immobili con più appartamenti o locali frazionabili in più stanze, ecc.
- Deve sussistere la possibilità di adattamento della ripartizione interna dei locali alle esigenze dell'Azienda Speciale.

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 08.06.2001, n.231 (per i soggetti indicati dalla norma).
- f) Sia proprietario dell'immobile o degli immobili offerti in locazione, che devono possedere le caratteristiche sopra indicate;

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: Azienda Speciale per i servizi Sociali del Comune di Montesilvano - Palazzo "Baldoni" - piazza I. Montanelli, 1, 65016 Montesilvano, con consegna a mano negli orari d'ufficio ovvero per raccomandata a/r all'indirizzo di cui sopra.
- Non è previsto un termine perentorio entro cui fare pervenire le manifestazioni di interesse.
- L'Azienda Speciale, quindi, man mano che dovrà dare soluzione a specifica esigenza potrà prendere in considerazione le manifestazioni di interesse fino allora pervenute.
- In prima istanza verranno valutate le offerte pervenute entro il termine del giorno 01/03/2021.
- **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 dovrà 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 da parte di un tecnico individuato dall'Azienda speciale; 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 previsti dalle singole progettualità gestite dall'Azienda Speciale.
- 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 dall'Azienda Speciale e nel caso di progettualità soggette ad approvazione dell'Amministrazione Comunale dovranno essere ratificate dalla Giunta 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.
- L'Azienda speciale valuta anche possibilità di "fitto con riscatto" (o c.d. "rent to buy");
- Eventuali informazioni complementari possono essere richieste presso gli uffici dell'Azienda Speciale del Comune di Montesilvano (tel. 085.4454672).
- Il Responsabile del procedimento è la Dr.ssa Marzia Sanvitale.
- 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 l'Azienda Speciale 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 dell'Azienda Speciale 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 DIRETTORE DELL'AZIENDA

Dott. Eros Donatelli