

Determinazione del Direttore numero **114** del **15.02.2021**

Oggetto: **Determina a contrarre - Ricerca di immobile da acquisire in locazione da utilizzare per le finalità istituzionali dell'ente.**

	<ul style="list-style-type: none">▪ RESPONSABILE MACROSTRUTTURA 1 – Dr. Francesco Brescia▪ RESPONSABILE MACROSTRUTTURA 2 – Dr.ssa Marzia Sanvitale▪ Angelo Fragnito
<u>Pubblicazione</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Albo pretorio <input checked="" type="checkbox"/> Sezione Trasparenza Amministrativa

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA SPECIALE

con riferimento ai compiti e alle funzioni demandatigli e ai correlati poteri conferitigli con deliberazione del Commissario Straordinario n. 01 dello 07/01/2021;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 19 novembre 2004, pubblicata il 2 dicembre 2004 e resa esecutiva a partire dal 13 dicembre 2004, è stata costituita, ai sensi dell'articolo 49 – comma 1 – del d. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, l'Azienda Speciale <<Deborah Ferrigno>>, ente strumentale del Comune di Montesilvano, contestualmente approvandone lo Statuto;
- l'art. 2 – lett. b - dello Statuto dell'Azienda, stabilisce che la stessa ha per oggetto la gestione dei servizi pubblici del Comune di Montesilvano a rilevanza non economica, quali la gestione di tutti i servizi di natura socio-assistenziale sul territorio del Comune di Montesilvano;
- con deliberazione n. 22 del 03.12.2020, il Commissario Straordinario dell'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano ha recepito la Deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 09/10/2020 e approvato il Piano Triennale Fabbisogno Personale 2021/2023;

Richiamato il citato Piano del Fabbisogno, che prevede un sensibile incremento del personale dell'Azienda speciale, anche in profili apicali e/o impiegatizi, atto a potenziare le azioni di front office e back office dell'Ente;

Preso atto che:

- il protrarsi dell'emergenza Covid-19 ha messo in luce l'esigenza, per l'Azienda speciale, di dotarsi di spazi idonei sia per la sicurezza del proprio personale che al fine di permettere l'accesso all'utenza in situazioni di rispetto della normativa;
- allo stato attuale la conformazione degli uffici dell'Ente non pare assicurare la giusta collocazione, e in termini logistici e in termini di sicurezza individuale, del personale in organico e di quello di prossimo arrivo;

Evidenziato che:

- In ragione di quanto sopra descritto permane l'esigenza di verificare la possibilità, rivolgendosi al mercato di riferimento, di locare immobili da utilizzare per le proprie finalità istituzionali;

Valutato e rappresentato che:

- la ricerca degli immobili in grado di soddisfare le suddette esigenze, in ossequio ai principi di buon andamento ed imparzialità, debba avvenire mediante una procedura di indagine esplorativa che metta nella condizione i potenziali interessati di manifestare la propria disponibilità alla eventuale conclusione del contratto;
- la procedura, dopo la suddetta reiterata fase di evidenza pubblica, si svilupperà mediante una trattativa privata con i soggetti che avranno proposto i locali ritenuti idonei al soddisfacimento degli obiettivi dell'ente,

attraverso cui negoziare le migliori condizioni del contratto, ivi compreso la determinazione del canone di locazione sulla base di un giudizio di congruità;

- al riguardo, possono essere indicati i seguenti elementi essenziali del procedimento, in quanto ritenuti funzionali al raggiungimento delle suddette finalità:

A. I locali, in via indicativa, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- Immobili con destinazione ufficio di min. 150 mq con vani ben creati e illuminati, preferibilmente con finestre;
- Pienamente e immediatamente fruibili per le esigenze dell'Azienda Speciale;
- 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;
- Situati esclusivamente nel territorio del Comune di Montesilvano, a breve distanza dal Palazzo di Città (Piazza Diaz);
- I locali devono essere agevolmente raggiungibili, anche attraverso mezzi di servizio pubblico;
- 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;

B. 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;

Precisato che:

- L'intenzione dell'Azienda è quella di porre in essere una procedura "aperta" nel senso di pubblicare un avviso che renda possibile la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei potenziali soggetti interessati, senza la fissazione di un termine di scadenza, naturalmente con la precisazione che l'Azienda Speciale, quindi, man mano che dovrà dare soluzione a specifica esigenza potrà prendere in considerazione le manifestazioni di interesse fino allora pervenute;
- L'Azienda speciale si rende disponibile anche a formule di "fitto con riscatto" (o c.d. "rent to buy");
- In riferimento alle prossime assunzioni e in prima istanza, verranno valutate le offerte pervenute entro il termine dello 01/03/2021.

Ritenuto, quindi:

- di dover procedere alla disposizione di un procedimento amministrativo articolato in una fase pubblicistica al fine di cercare di ottenere manifestazioni di interesse, onde consentire di individuare immobili idonei per il raggiungimento dei suddetti obiettivi dell'ente, a cui farà seguito una fase *jure privatorum* di negoziazione, anche in relazione alle singole esigenze di ciascun progetto che l'Azienda attiverà;
- che, per garantire una corretta diffusione e la più ampia partecipazione al procedimento stesso, tale avviso potrà essere pubblicato all'Albo pretorio on line e sul sito Istituzionale dell'Azienda e del Comune;
- Che lo schema dell'avviso contiene gli elementi e caratteristiche essenziali dei locali che l'Azienda speciale intende reperire, nonché i parametri che poi dovranno condurre alla valutazione delle proposte che perverranno;

Dato atto che:

- alla fase pubblicistica seguirà una fase di negoziazione diretta e privata attraverso cui definire le clausole e condizioni del contratto di locazione ivi compreso la determinazione del canone sulla base di un giudizio di congruità;

A mente la Legge n. 190/2012 e del d.lgs. 14 Marzo 2013 n. 33, nonché del PTPC e del PTTI aziendali così come approvati con deliberazione del Commissario Straordinario dell'Azienda n. 02 del 29 Gennaio 2020;

DETERMINA

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto;
2. Di indire il procedimento amministrativo di evidenza pubblica per la ricerca di immobili da acquisire in locazione da utilizzare per le finalità istituzionali dell'Azienda Speciale;
3. Di approvare il seguente schema di avviso, con cui dare avvio al procedimento amministrativo che qui ci occupa:

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. ... del, 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:
 - Immobili con destinazione ufficio di min. 150 mq con vani ben creati e illuminati, preferibilmente con finestre;
 - Pienamente e immediatamente fruibili per le esigenze dell'Azienda Speciale;
 - 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;
 - Situati esclusivamente nel territorio del Comune di Montesilvano, a breve distanza dal Palazzo di Città (Piazza Diaz);
 - I locali devono essere agevolmente raggiungibili, anche attraverso mezzi di servizio pubblico;
 - 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:

AZIENDA SPECIALE PER I SERVIZI SOCIALI DEL COMUNE DI MONTESILVANO (PE)

Palazzo dei Servizi e della Cultura "E. Baldoni" - Centr. 085.4454672 fax 085.4481345 E-mail: info@aziendasociale.it

P.IVA 01701210682 / Cod.Fisc. 91071530686 / Codice univoco fatturazione elettronica: UFO3HT / Codice IPA: asissm

- 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

4. Di dare atto che la presente costituisce "determina a contrarre" ex art.192 del D. Lgs 267/00, laddove le finalità e l'oggetto del contratto, la forma e le clausole essenziali del contratto e le modalità di scelta del contraente sono riportate nella parte espositiva della presente.

Il responsabile del procedimento

Dr.ssa Marzia Sanvitale

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

Dott. Eros Donatelli