

Settore Provveditorato e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER INDIVIDUARE UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA AD USO UFFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DI PESCARA

In esecuzione della deliberazione di G.C. n. 130 del 28/02/2023, recante “*Individuazione mediante indagine di mercato non vincolante di un immobile in locazione passiva da destinare a sede del Centro per l’Impiego di Pescara*”, e della determinazione dirigenziale n. Reg. Gen. 349 del 09.03.2023, si informa che il Comune di Pescara intende individuare un immobile di proprietà di terzi da acquisire in locazione passiva al fine di destinarlo a sede del Centro per l’Impiego – sede di Pescara.

Il carattere della presente indagine di mercato è puramente ricognitivo e non vincolante per l’Ente civico che potrà decidere anche di non procedere con l’acquisizione in locazione passiva di alcun immobile, ancorché rispondente ai requisiti di seguito richiesti.

1. L’immobile richiesto dovrà avere le seguenti caratteristiche tecniche, funzionali e logistiche:
 - a. ubicazione sul territorio del Comune di Pescara;
 - b. essere di agevole raggiungibilità mediante l’utilizzo della rete dei trasporti pubblici locali e di facile accessibilità per l’utenza, in particolare per i soggetti a ridotta mobilità;
 - c. superficie tra 800 e 1.000 mq, possibilmente al piano terra, la cui ripartizione consenta di ricavare i seguenti ambienti:
 - Area accoglienza/attesa;
 - Area di autoconsultazione;
 - Uffici con alta riservatezza per il collocamento mirato (almeno un paio);
 - Uffici con media riservatezza;
 - Uffici sportello utenti;
 - Sala per orientamento di gruppo, utilizzabile anche per percorsi di formazione o workshop;
 - d. disponibilità di aree parcheggio;

- e. essere in piena proprietà del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- f. essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- g. legittimità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- h. destinazione d'uso compatibile con la funzione ufficio pubblico secondo gli strumenti urbanistici vigenti;
- i. possesso del certificato di agibilità o di richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso o di segnalazione certificata di agibilità e delle altre successive eventuali richieste depositate che hanno interessato l'immobile o porzioni di esso;
- j. conformità alla normativa vigente, nazionale e regionale, in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico (L. 13/89 - D.M. 236/89 e ss.mm.ii);
- k. conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di impiantistica (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii per impianti termici, idrici, elettrici, di condizionamento);
- l. dotazione dell'impianto di protezione contro il rischio di fulminazione da scariche atmosferiche e verifiche periodiche (D.P.R. 462/01) e dell'impianto rilevazione ed allarme incendio;
- m. possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- n. conformità alla normativa tecnica e antisismica e possesso di Collaudo Statico e Documento di analisi della vulnerabilità sismica (l'indice di vulnerabilità sismica dovrà essere coerente con la funzione da allocare, tenendo conto che l'immobile rientra tra le opere la cui destinazione d'uso è da considerarsi "rilevante", di cui all'Allegato 1 – Elenco B approvato con DGR 1009 del 22.10.2008 sulla base della relativa classe d'uso maggiore-uguale a II in quanto l'immobile non prevede "affollamenti significativi" o - come considerato dalla Protezione Civile regionale (DGR 438/2005) - non è "suscettibile di grande affollamento", anche in considerazione del fatto che l'accesso dell'utenza avviene mediante preventivo appuntamento);
- o. rispondenza alle normative vigenti ed applicabili in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro in particolare, ma non esclusivamente, ai requisiti dei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;

- p. possesso del certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco e qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli efferenti alla prevenzione incendi (allegato I al D.P.R. 151/11);
- q. assenza di materiali contenenti amianto (MCA) o di materiali da costruzione/finitura per i quali sia conclamato, o comunque sospetto, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone;
- r. conformità a tutte le normative statali e regionali nonché ai regolamenti, in particolar modo a quelle in materia di igiene, e alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà di esaminare proposte di immobili non pienamente rispondenti alle caratteristiche tecniche, funzionali e logistiche richieste purché la proprietà si impegni a sanare tali carenze effettuando, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alla destinazione richiesta, alle caratteristiche essenziali previste dal presente avviso, entro il termine di 90 (novanta) giorni.

L'immobile potrà anche essere collocato su due livelli o due diverse ali dell'edificio, fermo restando i requisiti minimi richiesti, purché in presenza di sistemi di collegamento interno alle due porzioni che garantiscano il principio dell'accessibilità ai sensi del D.M. 236/1989.

2. Soggetti ammessi a presentare proposta:

Sono ammessi a presentare proposte esclusivamente i soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili aventi le caratteristiche elencate al punto 1). Non saranno presi in considerazione beni immobili gravati da diritti reali a favore di terzi diversi dal proprietario (a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: usufrutto, enfiteusi, ecc.).

I soggetti devono essere inoltre in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e non essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa.

3. Modalità di partecipazione:

I soggetti interessati a formulare al Comune di Pescara proposte di locazione per immobili coerenti con quanto sopra evidenziato possono manifestare la loro volontà presentando domanda in conformità allo schema ALLEGATO 1 del presente avviso.

Le proposte dovranno essere consegnate a pena di esclusione, a mano o con raccomandata A/R, entro le **ore 13:00** del giorno **07/04/2023**, a questo Comune – Piazza Italia, 6 – Ufficio Protocollo,

in plico chiuso, con l'indicazione del proponente e del suo esatto indirizzo, indirizzato al “**Comune di Pescara – Settore Provveditorato e Patrimonio – Indagine di mercato per immobile da destinare a Centro per l’Impiego – sede di Pescara – NON APRIRE**”.

Il plico, debitamente sigillato, in modo da garantire la segretezza del contenuto, dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) manifestazione d’interesse redatta utilizzando il modello “Allegato 1”, in bollo da € 16,00;
- b) relazione descrittiva dell’immobile che si intende proporre, comprensiva di autocertificazione sottoscritta dal proponente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell’immobile proposto (via e numero civico), destinazione d’uso, indicazione della superficie, identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà, situazione giuridica dell’immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l’indicazione dell’anno di costruzione e dell’ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all’epoca denominato), indicazione dei posti auto presenti nell’area parcheggio, caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali dell’immobile proposto, descrizione dell’attuale stato di manutenzione dell’immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica;
- c) relazione descrittiva sulle carenze/difformità rispetto alle caratteristiche tecniche, funzionali e logistiche richieste al punto 1) del presente avviso (da allegare solo in caso di carenze/difformità);
- d) certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco oppure dichiarazione attestante che l’attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli efferenti alla prevenzione incendi (allegato I al D.P.R. 151/11);
- e) dichiarazione sostitutiva - atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 in merito all’assenza di materiali contenenti amianto (MCA) o di materiali da costruzione/finitura per i quali sia conclamato, o comunque sospetto, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone;
- f) visura catastale;
- g) planimetria dell’immobile, quotata anche in altezza, illustrativa dell’organizzazione degli spazi interni;
- h) attestato di prestazione energetica (o documento equivalente);
- i) documentazione fotografica dell’immobile proposto;
- j) eventuale perizia di stima dell’immobile;

- k) fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del dichiarante; in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale (o se del caso altro rappresentante), dovrà altresì essere prodotto originale o copia autentica della procura speciale (o originale o copia autentica del documento attestante i poteri) del firmatario dell'istanza di partecipazione;
- l) “Allegato 2 – Modello proposta economica”, con indicazione del prezzo annuo richiesto per la locazione dell'immobile espresso in cifre e lettere, e comunque riportante tutti i dati ivi richiesti.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione di quello in lettere.

4. Proposte presentate da Enti Pubblici

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le amministrazioni locali.

5. Clausole di salvaguardia

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una indagine di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile.

Il Comune di Pescara non assume alcun obbligo nei confronti dei soggetti proponenti.

Nulla è dovuto ai soggetti proponenti dall'Amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso o risarcimento delle spese sostenute per la manifestazione di interesse.

L'invio del plico è a totale rischio e spese del mittente e farà fede la data apposta con apposito timbro da questa Amministrazione, al momento della ricezione.

I plichi pervenuti oltre il termine stabilito saranno ritenuti irricevibili.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio del Comune di Pescara. Su tutto il procedimento di acquisizione dell'immobile, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune stesso.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di annullare il presente avviso esplorativo per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Il presente Avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e dalla normativa dell'Unione Europea.

6. Disposizioni finali:

- a) Ai sensi della normativa vigente, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente ed unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
- b) Gli interessati possono prendere visione di tutta la documentazione relativa al presente avviso sul sito del Comune di Pescara (www.comune.pescara.it – sezione Bandi e gare – Altre procedure di gara).
- c) Ulteriori informazioni relative alle modalità di partecipazione all'avviso pubblico potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento, Dott. Marco Di Giacomo, Responsabile del Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare al nr. tel. 085/4283423 o all'indirizzo mail marco.digiacomo@comune.pescara.it
- d) Qualora l'Amministrazione dovesse individuare tra le proposte pervenute un immobile corrispondente ai requisiti richiesti, procederà a trattativa privata con il soggetto proponente. Quanto al prezzo proposto nelle manifestazioni che dovessero pervenire, lo stesso verrà sottoposto a valutazione di congruità dall'Agenzia del Demanio: sul canone reputato congruo verrà applicata, ai fini della stipula dell'eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 e successive modificazioni ed integrazioni; l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi e di controllo.
- e) Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente Avviso, si rinvia alla normativa dell'ordinamento giuridico europeo ed italiano.
- f) Il presente Avviso è pubblicato, sull'Albo Pretorio del Comune di Pescara, sulla *home page* del sito www.comune.pescara.it, per estratto sui quotidiani a nazionale (“*La Repubblica*” ed “*Il Sole 24 Ore*”) e regionale (“*Il Messaggero*” ed “*Il Centro*”), nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale.

Il Dirigente

Dott.ssa Federica Mansueti

ALLEGATI facenti parte integrante del presente Avviso:

- Allegato 1 – Schema di istanza di partecipazione;
- Allegato 2 – Modello proposta economica.