

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DA CONDURRE IN LOCAZIONE E DESTINARE A "STRUTTURA RESIDENZIALE CON FINALITÀ DI ACCOGLIENZA SOCIO-ABITATIVA"

Il Comune di Cattolica con sede in Cattolica Piazza Roosevelt n. 5, P.Iva 00343840401, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 667 del 24/09/2015

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare un immobile ad uso abitativo, da condurre in locazione e destinare a "struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa".

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa che presentino proposte idonee a soddisfare le esigenze del Comune di Cattolica.

Pertanto, la richiesta di manifestazione di interesse non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per l'ente locale proponente e conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse. Il Comune di Cattolica, al riguardo, si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e, quindi, di non dar seguito alla presente procedura.

1 - OGGETTO

Locazione di immobile ad uso abitativo da condurre in locazione pluriennale, da destinare a "struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa".

Ai fini del presente avviso il Comune di Cattolica viene denominato "**ENTE LOCALE**" e il soggetto che ha titolo a formulare un'offerta "**OFFERENTE**".

2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Saranno ammessi tutti gli operatori di cui all'art. 34 c.1, 36 e 37 del D. Lgs. n. 163/2006 e ss. mm.ii., ovvero operatori costituiti da soggetti privati, imprese singole, imprese riunite o consorziate, ovvero Associazione, Fondazioni, Cooperative e loro consorziati, in possesso dei requisiti di cui all'art. 38 dello stesso D.Lgs..

La partecipazione di più persone fisiche o più società che vogliono presentare offerta congiunta è ammessa esclusivamente pro-indiviso, mediante sottoscrizione dell'offerta da parte di una sola persona munita di procura speciale notarile conferitagli o dalle persone fisiche stesse o dai legali rappresentanti delle società stesse.

Alla presente indagine di mercato potranno inoltre aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti Pubblici e in generale le Amministrazioni locali (Enti locali).

Non possono partecipare:

- a) coloro che abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica Amministrazione;
- b) le società e ditte individuali il cui legale rappresentante, socio accomandatario e accomandante, amministratore con poteri di rappresentanza o intestatario di ditta individuale, sia contemporaneamente presente in altra delle suddette società o ditte o partecipi al procedimento quale persona fisica;
- c) coloro nei confronti dei quali siano in corso procedure di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato;
- d) i soggetti privati che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 53 c. 16-ter del D.Lgs. 165/2001.

Il Comune di Cattolica NON prenderà in alcuna considerazione le offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

3 - REQUISITI ESSENZIALI

L'indagine è tesa alla ricerca di un immobile che presenti, **pena esclusione dell'offerta**, i seguenti requisiti

essenziali:

- essere ubicato nel Comune di Cattolica;
- avere destinazione d'uso di civile abitazione;
- rispetto delle seguenti normative:
Legge n. 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati",
D.M. 5 luglio 1975 in materia igienico sanitaria,
Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Cattolica;
- superficie complessiva dell'immobile di almeno mq. 96 (netti);
- possedere i requisiti strutturali minimi e le caratteristiche come descritte nella tabella seguente:

Almeno n. 1 bagno dotato dei seguenti elementi:	n. 1 water, n. 1 doccia, n. 1 bidè, n. 1 lavandino
Soggiorno-pranzo con angolo cottura:	mq. min. 16,5
Almeno n. 8 posti letto suddivisi in camere aventi le seguenti caratteristiche:	Camere singole mq. min. 9
	Camere doppie mq. min. 14
	Camere triple mq. min 19

- essere corredato della seguente documentazione comprovante:
 - agibilità dell'immobile (comprensivo di planimetria catastale aggiornata);
 - conformità impiantistica (es. impianto idrico, elettrico,ascensori, ecc.);
 - assenza/superamento delle barriere architettoniche;
 - prevenzione incendi;
 - certificazione energetica;
 - conformità alla normativa antisismica;
- essere disponibile all'uso entro un (1) mese dalla comunicazione di accettazione dell'offerta di locazione;

I requisiti di cui al presente articolo dovranno essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile fosse sprovvisto di alcuni dei requisiti elencati e qualora fosse possibile la loro integrazione entro i suddetti termini, l'offerente dovrà fornire apposita dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire e ad ultimare i lavori concordati, a propria totale cura e spesa, prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

L'ente locale si riserva di valutare la rispondenza funzionale dei locali offerti con le caratteristiche sopra indicate, avvalendosi dei propri uffici competenti in materia o per il tramite di altri uffici tecnici preposti.

4 - REQUISITI PREFERENZIALI

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

1) Localizzazione:

- a) vicinanza ai presidi, strutture e servizi pubblici locali;
- b) grado di inserimento nel contesto urbano cittadino;

2) Struttura e utilizzo dell'immobile:

- a) indipendenza del fabbricato;
- b) grado di riservatezza e anonimato garantito;
- c) assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
- d) presenza di eventuali ulteriori spazi accessori di pertinenza dell'immobile .

5 - CARATTERISTICHE E DURATA DEL CONTRATTO

Il Comune di Cattolica stipulerà apposito contratto di locazione di durata pluriennale, tenuto conto delle offerte pervenute, nel rispetto e secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia. Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permetta al Comune di Cattolica, nel caso lo ritenesse di proprio interesse, di recedere anticipatamente dal contratto di locazione mediante preavviso di n. 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi altro titolo.

6 – MODALITA' PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone avverrà in rate anticipate con scadenza annuale.

In caso di applicazione della clausola di recesso anticipato di cui all'art. 5 del presente avviso, il locatore è obbligato alla restituzione delle somme anticipatamente corrisposte dall'Ente Locale quantificando le stesse a partire dalla data di esecuzione del recesso.

7 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli offerenti dovranno far pervenire all'**Ufficio protocollo del Comune di Cattolica piazza Roosevelt n. 5 47841 – Cattolica (Rn)** entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 09/10/2015, un plico chiuso sul quale dovrà apporsi la seguente dicitura: **“NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DA CONDURRE IN LOCAZIONE E DESTINARE A STRUTTURA RESIDENZIALE CON FINALITÀ DI ACCOGLIENZA SOCIO-ABITATIVA”**

Per la consegna del plico sono ammesse tutte le forme, comprese le agenzie di recapito autorizzate o a mano. Il plico, a pena di esclusione, deve essere necessariamente non trasparente, chiuso e sigillato con forme di chiusura che lascino segni evidenti in caso di effrazione.

Il plico, a pena di esclusione, deve recare all'esterno l'intestazione e l'indirizzo del mittente.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente anche nell'ipotesi che, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Al riguardo, non sarà accettato il plico pervenuto oltre il termine sopra individuato ma spedito dal mittente prima del predetto termine.

Allo scopo, farà fede la data riportata nel timbro di acquisizione al protocollo del Comune di Cattolica.

Sarà pertanto considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo dell'offerta e, conseguentemente, saranno prese in considerazione solo le offerte pervenute entro il termine stabilito.

Il plico dovrà contenere n. 2 buste separate, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura riportanti le seguenti denominazioni:

Busta 1 – “Domanda di partecipazione e documentazione tecnica dell'immobile offerto”

La domanda di partecipazione, redatta utilizzando il modello allegato su. “B” al presente avviso, dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica) ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, corredata da copia fotostatica di un documento di identità, in corso di validità del dichiarante. I soggetti di cui sopra, ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000, dichiareranno espressamente:

- a) dati anagrafici del proprietario (indicare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio fiscale) o ragione sociale della persona giuridica (indicare: denominazione, sede legale, Codice Fiscale e/o partita IVA, n. di iscrizione al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio) e dati anagrafici del suo legale rappresentante;
- b) 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;
- c) 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);
- d) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera d) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- e) categoria di soggetti di cui all'art. 53 c.16-ter del D.Lgs.165/2001, che renderebbero nullo l'eventuale contratto di locazione stipulato;
- f) individuazione dell'immobile offerto, così come risulta da apposita planimetria allegata e prodotta in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi e viabilità di pertinenza.;**
- g) che l'immobile offerto presenta i requisiti essenziali di cui al punto 3 dell'avviso pubblico in oggetto;
- h) che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è richiesto;
- i) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;

- j) che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- k) che l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- l) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio (per i soli soggetti tenuti);
- m) di aver preso visione del contenuto dell'avviso di indagine di mercato per la presentazione di manifestazione d'interesse in tutte le sue parti e di essere consapevoli che il Comune di Cattolica non è vincolato a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente;
- n) che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- o) che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- p) che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze ed eventuali servizi di pertinenza;
- q) che nell'eventualità in cui l'immobile fosse prescelto dal Comune di Cattolica, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione così come previsto al punto 5 del presente avviso;

La domanda di partecipazione dovrà essere inoltre corredata dai seguenti documenti da inserire, a pena di esclusione, sempre nella Busta 1:

- a) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- b) planimetria in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi e viabilità di pertinenza.;
- c) copia del presente avviso di indagine di mercato firmato per accettazione;
- d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- e) relazione analitica descrittiva dell'immobile;
- f) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati al punto 3 "Requisiti essenziali" del presente avviso pubblico;
- g) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Busta 2 - "Offerta economica e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00"

La Busta 2 dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica, redatta utilizzando il modello allegato sub. "C" al presente avviso e resa in competente bollo di € 16,00. La stessa dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e dovrà indicare:

- a) l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto comprensivo di I.V.A., ove dovuta;
- b) il periodo di durata della locazione per il quale l'immobile viene offerto;
- c) l'importo annuo delle spese condominiali, ove dovute;
- d) la dichiarazione che l'offerta è da intendersi vincolante per l'offerente per n. 6 mesi dal termine di scadenza fissato con il presente avviso per la ricezione delle offerte.

Si precisa che il Comune di Cattolica non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

8 - VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una apposita Commissione all'uopo nominata, che dovrà accertare la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso, procedere al loro esame e predisporre apposita graduatoria secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata in base all'offerta economica (max 70 punti) ed alle caratteristiche dell'immobile (max 30 punti), secondo quanto indicato nell'"Allegato A", parte integrante e sostanziale del presente avviso pubblico.

La suddetta Commissione potrà richiedere all'offerente di effettuare uno o più sopralluoghi sull'immobile proposto.

La valutazione delle proposte avverrà presso l'Ufficio Servizi Sociali sito in Comune di Cattolica, P.zza Roosevelt n. 7 e verrà effettuata nel seguente modo:

1. in seduta pubblica, convocata alle ore 10,00 del giorno 12/10/2015 sarà verificata la regolarità formale dei plichi. Subito dopo si procederà all'apertura delle Buste 1 "Domanda di partecipazione e documentazione tecnica dell'immobile offerto", e alla verifica della documentazione contenuta. La positiva verifica del

contenuto della Busta 1 è condizione essenziale per l'esame della documentazione tecnica dell'immobile e dell'offerta del canone annuo;

2. in seduta segreta si procederà alla valutazione della documentazione tecnica dell'immobile e all'attribuzione del punteggio;

3. in seduta pubblica sarà reso noto il punteggio assegnato ai concorrenti sulla base dei requisiti tecnici-qualitativi e si procederà, quindi, all'apertura delle Buste 2 - "Offerta economica e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00", e all'attribuzione dei relativi punteggi che, sommati a quelli dell'offerta tecnica qualitativa, consentiranno di redigere la graduatoria con l'individuazione del concorrente provvisoriamente aggiudicatario.

L'aggiudicazione provvisoria verrà dichiarata a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto.

In caso di punteggi uguali la Commissione inviterà i medesimi concorrenti a presentare immediatamente un'ulteriore offerta del canone a ribasso in busta chiusa. Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nessuno dei presenti aderisca all'invito della Commissione di formulare un'offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste gli offerenti o propri delegati.

Potranno in qualunque momento essere richiesti chiarimenti o integrazioni della documentazione prodotta, anche convocando apposito incontro in seduta privata.

Il Comune provvederà, dopo avere verificato sia la legittimità delle operazioni che il possesso dei requisiti dichiarati, all'aggiudicazione definitiva.

9 - AVVERTENZE

Il presente avviso è pubblicato ai soli fini di ricerca di mercato e non vincola il Comune di Cattolica che si riserva l'insindacabile facoltà di non dar corso alla procedura e/o di prorogarne i termini, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che questi possano far valere pretesa alcuna, né richiedere il rimborso di alcuna spesa sostenuta per la partecipazione. L'amministrazione sarà tenuta al segreto rispetto delle offerte ricevute.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della L. 191 del 23.12.2009, potrà essere sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio. Inoltre, l'Ente Locale potrà acquisire, per il tramite del Responsabile del Procedimento, ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte pervenute e verificarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato, quale mero invito a fare offerte, e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Ente Locale, il quale si riserva la facoltà di selezionare l'offerta che riterrà preferibile ovvero di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento, ovvero di non selezionare alcuna offerta, ove:

- a) l'immobile offerto non sia ritenuto idoneo a soddisfare i bisogni connessi al buon funzionamento della funzione di magazzino e archivi;
- b) ragioni organizzative, preesistenti o sopravvenute, suggeriscano diversa soluzione logistica;
- c) l'offerta non rientri nella disponibilità finanziaria dell'Ente Locale;

Il Comune di Cattolica potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il Comune di Cattolica si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica degli immobili offerti, da effettuarsi con il supporto di un tecnico di fiducia dell'offerente.

La stipula del contratto di locazione è comunque subordinata alla verifica del possesso dei requisiti di ordine generale previste dalla normativa vigente (art. 38 del DLgs 163/2006 e ss.mm.ii.).

Nel caso in cui l'immobile – al momento della consegna all'Ente Locale- risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

10 -TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche (tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali) si fa presente che i dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti presso il Comune di Cattolica per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente. Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per le finalità correlate alla scelta del

contraente ed all'instaurazione del rapporto contrattuale che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla presente procedura, pena l'esclusione; per l'aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione del contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi ad esso conseguenti ai sensi di legge. La comunicazione dei dati conferiti a soggetti pubblici o privati sarà effettuata nei soli casi e con le modalità di cui al D.Lgs. 196/2003.

In relazione al trattamento dei dati conferiti l'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 tra i quali figura il diritto d'accesso ai dati che lo riguardano, il diritto di far rettificare, aggiornare, completare i dati erronei, incompleti o inoltrati in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

11 - NORME FINALI

I partecipanti, per il solo fatto di rispondere al presente avviso pubblico, accettano esplicitamente ed incondizionatamente le condizioni, i vincoli, gli obblighi e le clausole stabilite dallo stesso, nessuna esclusa. La stipulazione del contratto è comunque subordinata agli **adempimenti precontrattuali** ed anche al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la presente procedura, come previsto dall'art. 21 quinquies della Legge n. 241/1990, qualora ricorra alternativamente uno dei seguenti tre presupposti che ne legittimano l'adozione: a) sopravvenuti motivi di pubblico interesse; b) mutamento della situazione di fatto; c) nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.

Le informazioni e i quesiti relative al presente avviso pubblico dovranno necessariamente pervenire entro e non oltre 7 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte al seguente indirizzo mail: massimia@cattolica.net precisando l'oggetto della procedura e la denominazione del soggetto richiedente.

Ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni, si precisa che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) in oggetto è il Dott. Massimiliano Alessandrini, responsabile dei Servizi Sociali del Comune di Cattolica (tel. 0541/966623).

12 - ELEZIONE DEL FORO

L'Organo competente per dirimere eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione alla presente procedura è il Foro di Rimini.

Allegati:

- 1) Allegato "A" - Tabella determinazione punteggi;
- 2) Allegato "B" - Istanza di partecipazione e documentazione tecnica dell'immobile offerto;
- 3) Allegato "C" - Offerta economica e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00.

Cattolica, 24/09/2015

SERVIZI ALLA PERSONA
IL DIRIGENTE
(dott. Francesco Rinaldini)