



CITTÀ DI MASSAFRA

Provincia di TARANTO

4[^] RIPARTIZIONE LL.PP., PATRIMONIO, SERVIZI MANUTENTIVI,
P.I. 00858770738 – Codice Fiscale 80009410731

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE AD USO ARCHIVIO

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA'

Il Comune di Massafra ha necessità di individuare un immobile da assumere in locazione e da adibire ad archivio comunale.

Pertanto, con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 14.03.2024 è stato formulato indirizzo ai fini dell'acquisizione in locazione, previo procedura ad evidenza pubblica, di nuovi spazi di archiviazione a servizio degli uffici di via Livatino.

E' quindi stato approvato il presente avviso con determinazione dirigenziale n. 3170 del 19/12/2024.

La finalità è quella di poter individuare un immobile, consistente in intero fabbricato o porzione di esso, da assumere in locazione con contratto di durata di anni 9 (nove), rinnovabile di ulteriori anni 9 (nove) e con facoltà di recesso da parte dell'Amministrazione con preavviso di mesi 6 (sei), di superficie non inferiore a 200 mq.

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione la facoltà di non selezionare alcuna proposta, nonché di interrompere e non concludere la procedura cui al presente avviso, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che i proponenti ricompresi nella graduatoria di cui al successivo art. 4 possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione. Nessun diritto o aspettativa potrà quindi sorgere in capo alle parti offerenti per la semplice presentazione della proposta.

ART. 2 – REQUISITI DELL'IMMOBILE

Si riportano di seguito i requisiti generali che l'immobile deve possedere:

- consistenza dovrà avere superficie utile minima 200 metri quadri;
- ubicazione all'interno del territorio comunale di Massafra;
- autonomia funzionale e/o uno o più accessi indipendenti.
- Si riportano di seguito i requisiti specifici che l'immobile deve possedere:
- destinazione ad uso compatibile con l'utilizzo ad archivio cartaceo;
- rispondenza alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi relative all'utilizzo secondo le finalità di cui al presente avviso;
- rispondenza alle prescrizioni disciplinate dalla normativa in materia di prevenzione incendi, di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, di archivistica e di abbattimento delle barriere architettoniche relative all'utilizzo secondo le finalità di cui al presente avviso.

Qualora l'immobile non possieda i soli requisiti specifici sopra indicati, fermi restando i requisiti generali, il proprietario dovrà impegnarsi a consegnare all'Amministrazione Comunale l'immobile, previa realizzazione a propria cura e spese le ulteriori opere che si dovessero ritenere necessarie per rendere l'immobile conforme a detti requisiti specifici, entro e non oltre mesi 6 (sei) dalla stipulazione del contratto, con decorrenza economica dalla data di consegna.

ART. 3 – REQUISITI DEL PROPONENTE

Sono ammessi a partecipare alla procedura di cui al presente avviso le persone fisiche, gli enti, anche pubblici non economici, Amministrazioni dello Stato, Agenzie Fiscali, amministrazioni locali e le persone giuridiche:

- che non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non abbiano procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- nei confronti dei quali non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art.6 del D.Lgs 159/2011 e s.m.i. o di una delle cause ostative previste dall'art.
- 67 D. Lgs 159 /2011 e s.m.i.; resta fermo quanto previsto dall'art. 88 comma 4 bis e 92, commi 2 e 3 del citato Decreto legislativo, con riferimento alle comunicazioni ed informazioni antimafia;
- nei confronti dei quali non sia stata emessa sentenza definitiva di condanna o decreto penale di condanna , per i casi di cui all'art. 94 comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) ,g) e h) del D.Lgs 36/2023; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato, ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- che non abbiano commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- che non abbiano reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- che non abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- nei confronti dei quali non sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. C), del DLgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non abbiano riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non si trovino in situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla procedura di cui al presente avviso.

Le proposte devono essere presentate e sottoscritte dal titolare o, nel caso di più soggetti contitolari, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile, ovvero da un loro rappresentante munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 del codice civile.

Il Comune di Massafra non riconoscerà alcuna provvigione o compenso per attività di mediazione. Non saranno prese in considerazione le proposte inviate da intermediari e/o agenzie d'intermediazione immobiliare.

ART. 3 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il plico contenente la proposta presentata, corredata dalla documentazione prevista al presente articolo, dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21/02/2025 al Protocollo del Comune di Massafra, sito in via Livatino snc – Massafra (TA).

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del proponente con la seguente dicitura: “NON APRIRE – AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE AD USO ARCHIVIO”.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

Le proposte i cui plichi saranno pervenuti oltre il predetto termine saranno ritenute irricevibili. Il plico dovrà contenere al suo interno n. 3 buste, come di seguito specificato.

BUSTA A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Detta busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. l'istanza di partecipazione, debitamente compilata e sottoscritta dal proponente, come definito al precedente art. 3, che dovrà contenere, pena l'esclusione, tutte le dichiarazioni riportate nel modello **allegato a)** al presente avviso; l'istanza dovrà inoltre riportare l'indicazione del rappresentante legale del proponente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione della documentazione presentata (se procuratore, dovrà essere allegata la relativa procura in copia autentica) nella quale non dovranno essere riportate informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione dalla procedura; in caso di proposta formulata da più soggetti, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti proponenti;
2. la dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. secondo il modello **allegato b)** al presente avviso, che dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del proponente o, nel caso di proposta formulata da più soggetti, da tutti i soggetti proponenti;
3. la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i dell'istanza di partecipazione di cui al precedente punto 1 e della dichiarazione di cui al precedente punto 2;
4. la dichiarazione sostitutiva del certificato, ove posseduto, di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. secondo il modello **allegato c)** al presente avviso, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa iscritta.

BUSTA B) – OFFERTA TECNICA

La busta B) – “Offerta tecnica” dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere al proprio interno:

1. Relazione storico-descrittiva di presentazione dell'immobile nel suo stato attuale in cui siano bene evidenziati i seguenti aspetti:
 - a. indicazione della superficie complessiva netta dell'immobile o della porzione offerta in locazione;
 - b. stato occupazionale, con esplicita indicazione del soggetto che abbia la piena disponibilità dell'immobile;
 - c. anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale, comprese le strutture portanti;
 - d. vincoli e gravami relativi all'immobile o alla porzione di esso offerta;
 - e. principali caratteristiche costruttive dell'edificio;
 - f. localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano e sua raggiungibilità;
 - g. indicazione dei tempi di consegna dell'immobile.

Alla relazione dovrà essere allegata la planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile, in scala adeguata.

2. Certificato di agibilità dell'immobile.
3. Elaborati tecnici (relazione tecnico-descrittiva, planimetrie, ecc.), oltre all'eventuale progetto di personalizzazione dell'immobile, in cui siano evidenziati i seguenti aspetti:
 - a) la distribuzione funzionale degli spazi concessi in uso, evidenziati in apposita planimetria (post operam, nel caso in cui sia previsto un progetto di personalizzazione) da cui si evincano le porzioni di spazi concessi in uso, unitamente agli accessi, ai percorsi ed alle vie di fuga;
 - b) le caratteristiche e le finiture già presenti o che il concorrente si impegna a realizzare a propria cura e spese, tali da soddisfare le esigenze funzionali ed allocative indicate nel presente Avviso;
 - c) le caratteristiche costruttive e qualitative (stato manutentivo e conservativo, finiture, descrizione della prestazione energetica dell'immobile, osservanza della normativa antincendio, parametri ambientali osservati, assenza di barriere architettoniche, ecc.) in cui sarà consegnato l'immobile, e l'indicazione delle sue eventuali pertinenze.

4. Cronoprogramma degli eventuali interventi, da valutare in termini qualitativi, di dettaglio, completezza e coerenza con il progetto di personalizzazione; tutti i tempi dovranno risultare realisticamente attuabili e congrui, in relazione alle soluzioni progettuali proposte e tenuto conto anche dei tempi tecnici ed amministrativi.

Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti dal concorrente o dal suo rappresentante legale.

BUSTA C) – OFFERTA ECONOMICA

Detta busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. offerta economica, consistente nel canone di locazione offerto da esprimersi in euro al metro quadrato (€/ mq), redatta secondo il modello **allegato d)** al presente avviso e debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente o, nel caso di proposta formulata da più soggetti, da tutti i

soggetti proponenti, con espressa accettazione che l'offerta è vincolante per il proponente per 180 giorni decorrenti dal termine per la presentazione delle proposte sopra indicato;

2. copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i della proposta economica di cui al precedente punto 1.

Le proposte presentate saranno vincolanti per il proponente per 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la presentazione sopra indicato.

E' nulla l'offerta economica priva di sottoscrizione. Saranno escluse le proposte le cui offerte economiche non verranno inserite nella busta B) chiusa come sopra descritto.

Non saranno ritenute valide le proposte le cui offerte siano condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dal/i sottoscrittore/i dell'istanza di partecipazione.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

ART. 4 – VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il Seggio di gara, in seduta pubblica:

- espleta la procedura di preselezione, consistente nella verifica della conformità della documentazione amministrativa presentata da ciascun soggetto partecipante e contenuta nella busta A) rispetto a quanto disposto dal presente Avviso;

- procede all'apertura della busta B), al solo fine di dare atto in seduta pubblica del suo contenuto.

Al termine di tale procedura, il seggio medesimo dichiara i soggetti ammessi e quelli esclusi dalla partecipazione alla gara, esplicitando la motivazione delle eventuali esclusioni.

Successivamente, il seggio di gara consegnerà le buste B) presentate dai soggetti ammessi alla Commissione giudicatrice all'uopo costituita, la quale, in seduta riservata, attribuirà i relativi punteggi e redigerà un verbale finale, stilando la graduatoria di merito delle offerte tecniche.

Successivamente, in apposita seduta pubblica la Commissione giudicatrice darà lettura ai presenti dei relativi punteggi; provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte economiche, attribuendo alle stesse il punteggio dovuto; redigerà la graduatoria finale, determinata dalla somma dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche ed economiche, esplicitando la graduatoria di merito delle offerte. A parità di punteggio, si posizionerà prima il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica.

Alle offerte pervenute ed ammesse, potranno essere assegnati fino ad un massimo di 100 punti, ripartiti sulla base dei parametri di valutazione di seguito indicati.

Offerta tecnica

Punteggio: sino ad un massimo di punti 80.

1) Caratteristiche e progetto di personalizzazione dell'immobile: sino ad un massimo di punti 40. Il punteggio sarà attribuito nel rispetto dei seguenti sotto criteri:

1.1 Caratteristiche qualitative, distributive e funzionali dell'immobile, risultanti dalla relazione storico - descrittiva dell'immobile e dal progetto di personalizzazione presentato, avuto riguardo anche allo stato manutentivo e conservativo proposto ed alle caratteristiche qualitative delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, della classe energetica dell'immobile: sino a punti 20.

1.2 Cronoprogramma degli interventi di eventuale personalizzazione, da valutare in termini qualitativi, di dettaglio, completezza e coerenza con il progetto di personalizzazione; tutti i tempi dovranno risultare realisticamente attuabili e congrui, in relazione alle soluzioni progettuali proposte e tenuto conto anche dei tempi tecnici ed amministrativi e del livello di dettaglio ed accuratezza degli elaborati progettuali: sino a punti 20.

2) Tempistica per la consegna all'Ente sia della documentazione e delle certificazioni, sia dell'immobile idoneo e pronto all'uso, completo di tutte le certificazioni indicate nell'offerta tecnica dal concorrente: sino ad un massimo di punti 10, così come appresso specificato:

- consegna contestuale all'aggiudicazione: punti 10;
- consegna entro 1 mesi dall'aggiudicazione: punti 8;
- consegna entro 2 mesi dall'aggiudicazione: punti 6;
- consegna entro 3 mesi dall'aggiudicazione: punti 3;
- consegna entro 4 mesi dall'aggiudicazione: punti 1.

N.B.: al fine di prevenire stime non attendibili dei tempi necessari alla consegna dell'immobile, il contratto che verrà stipulato a seguito dell'aggiudicazione prevederà una penale, pari ad un mese di canone in meno per ciascun mese di ritardo tra i tempi di consegna effettivi e quelli indicati nell'offerta.

3) Stato di occupazione dell'immobile o di porzione di esso offerta dal concorrente: qualora l'immobile già al momento della presentazione dell'offerta sia libero e nella piena disponibilità dell'offerente: punti 5.

4) Destinazione dell'immobile, in relazione all'uso esclusivo o in comunione con altri soggetti degli spazi offerti: sino ad un massimo di punti 5.

5) Localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano, e sua raggiungibilità, con particolare riferimento alla vicinanza ed alla raggiungibilità dagli Uffici Comunali di Via Livatino: sino ad un massimo di punti 20;

In ogni caso non saranno ritenute ammissibili offerte che prevedano un termine maggiore di 4 mesi per la consegna dell'immobile idoneo e pronto all'uso dalla data di aggiudicazione.

Offerta economica (prezzo offerto in termini di Euro mq/mese, IVA esclusa)

Punteggio: sino ad un massimo di punti 20.

Il punteggio sarà attribuito dal seggio di gara applicando la seguente formula matematica:

$$P_i = O_{min}/O_i * P_{max}$$

dove:

P_i = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

O_{min} = offerta più conveniente proposta

O_i = offerta proposta dal singolo concorrente;

P_{max} : punteggio massimo attribuibile (= 20).

ARTICOLO 5 - REGOLARIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI E DELLE DICHIARAZIONI ESSENZIALI

In caso di mancanza, incompletezza e/o di altra irregolarità dei documenti e/o delle dichiarazioni rese, rilevata dal Seggio di gara, il Comune di Massafra provvederà ad assegnare al concorrente un termine perentorio (prontamente comunicato tramite PEC trasmessa all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione), non superiore a venti giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni o i documenti necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che li devono rendere, stabilendo altresì la data e l'ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara.

Nella seduta pubblica successiva, il Seggio di gara procederà all'ammissione dei concorrenti i quali, avvalendosi del soccorso istruttorio, abbiano provveduto entro il termine assegnato a regolarizzare i documenti o le dichiarazioni risultate omesse o carenti; in caso di mancata regolarizzazione degli elementi carenti, invece, si provvederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

ART. 6 – VALUTAZIONE DI CONGRUITA' E APPLICAZIONE DELLA DECURTAZIONE

L'offerta contenuta nella proposta risultata prima in graduatoria sarà sottoposta dall'Amministrazione Comunale alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Pertanto, entro 30 giorni dalla comunicazione della graduatoria di cui al precedente art. 4 il proponente dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale apposita perizia di stima redatta sulla base del modello dell'Agenzia del Demanio *allegato e*) al presente avviso.

Al prezzo congruito dall'Agenzia del Demanio, anche nel caso in cui detto prezzo risulti inferiore a quello offerto dal proponente, verrà applicata una decurtazione del 15%, come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 e s.m.i.. Il prezzo così determinato verrà comunicato a mezzo di posta elettronica certificata al proponente, che dovrà comunicare formalmente l'accettazione di detto prezzo entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

In mancata accettazione, l'Amministrazione potrà ripetere la procedura di cui al presente articolo scorrendo la graduatoria fino all'esaurimento della stessa.

ART. 7 – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

In esito alla procedura descritta al precedente art. 6, l'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione dello schema di contratto di locazione nel rispetto di quanto previsto al presente avviso, della proposta selezionata e della normativa vigente in materia.

Ai fini della stipulazione, lo schema di contratto dovrà essere approvato dal competente organo comunale. In ogni caso, la stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche in ordine al possesso da parte del proponente dei requisiti di cui al precedente art. 3, dichiarati in sede di gara.

ART. 8 – ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato sul sito web istituzionale www.comunedimassafra.it
Tutte le comunicazioni inerenti la procedura di cui al presente avviso, con eccezione delle comunicazioni con il proponente selezionato, verranno pubblicate su detto sito web.
Il Responsabile del procedimento è ing. Giuseppe IANNUCCI (tel. 0998858347) presso la Quarta Ripartizione del Comune di Massafra, al quale potranno essere richiesti chiarimenti relativi alla procedura in oggetto entro e non oltre il 14/02/2025 all'indirizzo e-mail g.iannucci@comunedimassafra.it

ART. 9 – INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13-14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/2016

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss. mm. e ii., del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione
In particolare si forniscono le seguenti informazioni relative al trattamento dei dati personali:

Titolare del trattamento: Comune di MASSAFRA, con sede alla via Rosario Livatino n. 22 – 74016 Massafra (TA) – C.F. 8000941073, tel. 099.8858347, PEC: ripartizione4@pec.comunedimassafra.it, email: g.iannucci@comunedimassafra.it.

Responsabile del trattamento: Dirigente IV Ripartizione del Comune di Massafra;

Finalità e base giuridica del trattamento: il trattamento dei dati personali è diretto all'espletamento da parte del Comune di funzioni istituzionali inerenti la gestione della procedura selettiva in oggetto e saranno trattati per l'eventuale rilascio di provvedimenti annessi e/o conseguenti e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) del Regolamento europeo, non necessita del suo consenso. Le operazioni eseguite sui dati sono controllo e registrazione.

Destinatari dei dati personali: i dati personali potranno essere comunicati ad uffici interni e ad Enti Pubblici autorizzati al trattamento per le stesse finalità sopra dichiarate;

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE: i suoi dati personali non saranno trasferiti né in Stati membri dell'Unione Europea né in Paesi terzi non appartenenti all'U.E.;

Periodo di conservazione: i dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate;

Diritti dell'interessato: l'interessato ha diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati;

Reclamo: l'interessato ha diritto di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali, con sede in piazza di Montecitorio, 121 - 00186 Roma - tel. (+39)06 696771 - fax (+39)06 69677 3785 - PEC protocollo@pec.gdpd.it - Ufficio Relazioni con il Pubblico urp@gdpd.it.

Il Dirigente della Quarta Ripartizione
ing. Giuseppe IANNUCCI