



CITTÀ di MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

SETTORE AMMINISTRATIVO

Prot. n. 61718

Montesilvano, 5 ottobre 2018

A V V I S O

Oggetto: Indagine esplorativa di mercato indetta per reperimento in locazione di immobili da destinare a:

Centro sociale anziani della zona di “Villa Carmine”.

II DIRIGENTE

Premesso che:

- Con la deliberazione n. 268 del 2.10.2018, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta comunale ha stabilito:
 - a. Nell'esercizio del proprio potere di indirizzo politico – amministrativo ex art.48 D.Lgs 267/00, per la ragioni di pubblico interesse riportate nella parte espositiva e motivazionale della delibera stessa, di stabilire di disporre una procedura di indagine di mercato, articolata in una fase di evidenza pubblica ed una successiva di negoziazione *jure privatorum*, volta a verificare la possibilità di reperire in locazione un immobile rispondente alle esigenze riportate nell'atto stesso per la realizzazione di un centro sociale anziani nella zona di “Villa Carmine”;
 - b. di precisare che la procedura, dopo la predetta 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 sulla base degli elementi e criteri indicati nella parte espositiva, attraverso cui negoziare le migliori condizioni del contratto, ivi compreso la determinazione del canone di locazione sulla base di un giudizio di congruità;
- In dipendenza di tale deliberato, lo scrivente servizio ha assunto la determinazione n. 2374 del 5.10.2018, con cui si è disposto l'avvio del presente procedimento amministrativo;
- Al fine di garantire adeguata pubblicizzazione a tale intenzione della amministrazione comunale, 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:

- Il Comune di Montesilvano intende valutare la possibilità di acquisire in locazione immobili da potere destinare a sede del centro anziani della zona di “Villa Carmine”.

Caratteristiche dei locali:

- per zona di interesse deve intendersi la zona ricompresa tra il confine della città con il

Comune di Cappelle, il lungo fiume, via Fosso Foreste e tratto di via Togliatti escludendo la parte collinare e l'agglomerato di Montesilvano Colle;

- i locali devono essere ubicati preferibilmente al piano terra o comunque devono essere comodamente raggiungibili;
- la superficie dei locali di cui l'ente ha bisogno può stimarsi in circa mq 100,00 /150,00;
- il canone di locazione dovrà essere rispettoso delle disposizioni contenute nel D.L. 95/2012; in particolare al valore di mercato andrà applicata la riduzione del 15%, giusto art. 3, co.4, del predetto DL 95/2012, conv. nella Legge 135/2012 e s.m.i.;

Criteri generali di individuazione locali:

- per la individuazione delle proposte rispondenti alle esigenze dell'ente, si possono prendere in considerazione i seguenti criteri elencati in ordine decrescente di importanza:
 - Fruibilità dei locali, intesa come facilità di accesso da strada o piazza o parcheggio pubblico o di uso pubblico e rispondenza alle esigenze degli anziani della zona interessata;
 - Disponibilità del proprietario, a propria cura e spese, a provvedere all'adattamento dei locali per le esigenze per l'uso a cui vanno destinati, con accollo di ogni incombenza di ordine tecnico e amministrativo;
 - Disponibilità del proprietario alla stipula di un contratto di locazione con l'opzione di acquisto in favore del Comune cosiddetto "affitto con riscatto"; al riguardo si precisa che l'affitto con riscatto non costituisce condizione imprescindibile per l'assunzione in locazione dell'immobile da parte del Comune ma solo uno dei criteri per la scelta degli immobili.
- La durata del contratto di locazione sarà di anni sei; 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 prese in considerazione anche appartamenti o locali frazionabili, ecc.
- Deve sussistere la possibilità di adattamento della ripartizione interna dei locali alle esigenze del Comune.

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 8.06.2001, n.231 (*per i soggetti indicati dalla norma*).

Modalità di partecipazione:

- I soggetti interessati che abbiano la disponibilità di locali rispondenti alle caratteristiche sopra riportate, dovranno fare pervenire, pena l'esclusione, entro e non oltre il termine perentorio **del giorno 31 ottobre 2018**, la propria manifestazione di interesse con la indicazione dei locali proposti, al seguente indirizzo: Comune di Montesilvano –settore Amministrativo-, piazza Diaz, 1, 65016 Montesilvano.
- La comunicazione potrà contenere una descrizione dei locali anche in relazione ai criteri di scelta

sopra indicati, e potrà essere corredata anche da uno stralcio planimetrico con la precisazione delle superfici.

Modalità di individuazione dei locali:

- Sulla base dei criteri di individuazione più sopra indicati, verrà effettuata una valutazione di idoneità dei locali.
- La valutazione avrà riguardo agli immobili le cui manifestazioni perverranno in relazione al presente avviso oltre a quelli le cui manifestazioni sono già pervenute in relazione a precedente avviso pubblico n. 62977 del 10 novembre 2017.
- 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 dalla Giunta comunale, in ossequio ai criteri e modalità previste nel presente avviso ed ai principi di logicità, ragionevolezza ed economicità, in vista del perseguimento dell'obiettivo di individuare nuova sede per il centro sociale della zona di "Villa Carmine".

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.
- Eventuali informazioni complementari possono essere richiesti presso l'ufficio amministrativo del Comune (tel.: 085/ 4481315).
- Il Responsabile del procedimento è il dr. Alfonso Melchiorre.
- 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 di cui alla deliberazione n. 268 del 2.10.2018. Nell'esercizio del generale potere di autotutela della p.a., resta comunque salva la possibilità per il Comune 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 del Comune 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 Dirigente
F.to Dr Alfonso Melchiorre

Originale depositato agli atti