



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

SETTORE V – OPERE PUBBLICHE E MANUTENZIONE DELLA CITTA'

Dirigente Arch. Fabio Ciarallo

P.I.= 00193460680

✉ Piazza A. Diaz 1 - c.a.p. 65016

☎ Tel.: 085 / 44811

**Avviso di indagine di mercato
per l'individuazione e acquisizione in locazione passiva di immobile o porzione di immobile
da adibire ad uso Ufficio**

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Montesilvano intende effettuare un'indagine di mercato finalizzata alla individuazione e alla successiva locazione di un immobile o porzione di immobile da adibire ad uso ufficio amministrativo della scuola T. Delfico, dotato dei requisiti rispondenti alla normativa vigente in materia ed immediatamente utilizzabile, con le caratteristiche di seguito indicate.

Si precisa sin d'ora che il Comune è interessato unicamente alla locazione dell'immobile.

Eventuali offerte di acquisto, ovvero ad altro titolo, non saranno prese in considerazione.

Il Comune si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze.

Allo stesso modo, il Comune si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Come meglio specificato nel documento denominato "Capitolato tecnico", allegato al presente avviso, gli immobili offerti al Comune dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) localizzazione nel territorio di Montesilvano, preferibilmente in zona centrale, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale;
- b) superficie pavimentata ricompresa tra un minimo di 80 mq e un massimo di 160 mq;
- c) destinazione d'uso uffici; in alternativa, qualora l'immobile o la porzione di immobile proposti nella manifestazione d'interesse presentino allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione;
- d) categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso richiesta; qualora l'immobile abbia la destinazione d'uso uffici, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione.

Nella manifestazione di interesse non potranno essere indicati immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

Il Comune potrà prendere in considerazione anche porzioni di immobili, purché in possesso delle caratteristiche specificate nel presente invito e nel capitolato tecnico.

Il fabbisogno di spazio allocativo del Comune non potrà essere soddisfatto attraverso una pluralità di immobili (o una pluralità di porzioni di immobili) che complessivamente soddisfino i requisiti richiesti dal presente invito e dal capitolato tecnico.

3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

3.1. Possono presentare la manifestazione di interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "Soggetti Interessati") che:

a) abbiano la disponibilità dell'immobile ovvero della porzione di immobile presentati nella manifestazione d'interesse a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso; qualora un Soggetto Interessato non abbia il possesso dell'immobile o della porzione di immobile indicati nella manifestazione d'interesse, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisirne il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato;

b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi degli artt. da 94 a 98 del D. Lgs. 36/2023 e di cui alla normativa antimafia ex D.Lgs. n. 159/2011 s.m.i.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

3.2. I Soggetti Interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

a) organi di vertice o dipendenti del Comune che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno;

e

b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota) dell'immobile ovvero della porzione di immobile, ovvero titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero della porzione di immobile, o i suoi institori,

ovvero

c) i soci che detengano il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero della porzione di immobile,

ovvero

d) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero della porzione di immobile, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti Interessati possono presentare al Comune la manifestazione di interesse in relazione a uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico.

La manifestazione di interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito. Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o porzione di immobile indicati nella manifestazione di interesse.

Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

I Soggetti Interessati devono indicare nella manifestazione di interesse uno o più referenti, specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un contatto telefonico, che potranno essere contattati dal Comune per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

Si precisa che:

- il canone proposto, in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore al valore massimo previsto dalle quotazioni in vigore per la zona/destinazione d'uso di riferimento degli immobili offerti, presenti sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune di Montesilvano, disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate;
- il Comune di Montesilvano non riconoscerà alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che presentino offerte in nome e per conto di propri clienti o che siano coinvolte in qualsiasi modo nell'individuazione dell'immobile da locare.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti Interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse al seguente indirizzo pec:

protocollo@comunemontesilvano.legalmail.it, entro il giorno **22 luglio 2024**.

6. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate, oltretutto all'indirizzo pec di cui al precedente paragrafo, anche al Dirigente del Settore V – Opere Pubbliche e Manutenzione della Città, Arch. Fabio Ciarallo, al seguente indirizzo email: fabio.ciarallo@comune.montesilvano.pe.it, entro e non oltre il giorno 16 luglio 2024.

7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove il Comune ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o porzione di immobile) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto Interessato, anche sviluppando, o commissionando a terzi, studi di *space planning*, e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto Interessato, al fine di verificare, in conformità a quanto previsto nel documento denominato Capitolato tecnico allegato al presente invito, ivi compresi i criteri di preferenza ivi previsti, quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

Il Comune si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti Interessati, così come si riserva di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

8. VARIE

8.1. La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per il Comune alcun obbligo nei confronti dei Soggetti Interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per il Comune, il quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti alla selezione per il solo fatto di avere manifestato interesse.

8.2. Il Comune si riserva di richiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o porzione di immobile proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

8.3. Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è il Comune, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Con la presentazione della manifestazione di interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto Interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano. Il Soggetto Interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte del Comune per le finalità sopra descritte.

8.4. Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Pescara.

9. ALLEGATI

- capitolato tecnico;
- modello di domanda di partecipazione/manifestazione di interesse;
- modello di offerta economica;
- schema di contratto di locazione.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Fabio Ciarallo