

AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Manifestazione di interesse per la ricerca in locazione di immobile da adibire a centro ricreativo sociale presso il centro abitato di Melendugno

Premesso che

Il Comune di Melendugno ha intenzione di ricercare in locazione un immobile da adibire a centro ricreativo sociale presso il centro abitato di Melendugno.

Il Comune di Melendugno nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, con il presente avviso, richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione di un immobile da adibire a centro ricreativo sociale presso il centro abitato di Melendugno che sarà gestito dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Melendugno.

Si precisa che il presente avviso è finalizzato all'accertamento della disponibilità, nell'area di interesse, di immobili aventi le caratteristiche tecniche richieste e non comporta impegni o vincoli di qualsivoglia natura per l'Ente procedente.

Il Comune di Melendugno si riserva la facoltà di sospendere, revocare e annullare, la manifestazione di interesse e di non dare alcun seguito alla stessa, senza che ciò possa ingenerare alcuna pretesa da parte degli operatori economici interessati.

Il presente avviso, viene pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Melendugno [www.https://www.comune.melendugno.le.it](http://www.comune.melendugno.le.it), sezione "Avvisi e Bandi," *unitamente ai modelli per le dichiarazioni.*

1. OGGETTO

Si richiede agli operatori economici di manifestare l'interesse alla cessione in locazione di proprio immobile avente le caratteristiche richieste e dettagliate a seguire.

Si rappresentano a seguire i requisiti a cui l'immobile, comprensivo delle sue eventuali pertinenze, dovrà rispondere, precisando fin da ora che per ogni candidatura è richiesta la presentazione di una planimetria, correlata da adeguata documentazione fotografica.

DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere destinato ad accogliere un centro ricreativo. L'immobile in locazione deve essere agibile, realizzato nella piena conformità con le norme vigenti e adeguatamente localizzato nel centro abitato di Melendugno, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa per l'utilizzo di immobili da parte della pubblica amministrazione.

REQUISITI DIMENSIONALI

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche: deve essere in buono stato, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione; deve avere superficie coperta non minore di 60 mq.; posto al piano terra.

È in ogni caso richiesto all'offerente di dimostrare mediante idonee planimetrie, l'effettiva capacità dell'immobile proposto ad accogliere le necessità sopra stimate.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE ed ACCESSIBILITA'

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere localizzato in zona centrale del comune di Melendugno e possibilmente nelle vicinanze di piazza Pertini che è requisito preferenziale. Dovrà inoltre godere di autonomia

funzionale e permettere l'accesso di persone disabili. La zona deve essere facilmente raggiungibile anche con auto.

DOTAZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere in buono stato di conservazione, con integrità delle strutture, della copertura, delle tramezzature, degli infissi e della pavimentazione. Gli spazi dovranno essere riscaldati dotati di impianto di riscaldamento o condizionamento. Gli ambienti devono essere salubri e non presentare macchie di muffe o umidità di risalita. Deve essere disponibile acqua sanitaria calda e fredda. Almeno un bagno deve essere dotato di lavabo, wc e bidet.

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere immediatamente disponibile e pronto all'uso.

CERTIFICAZIONI

L'immobile oggetto di proposta dovrà essere dotato delle seguenti certificazioni:

- Certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
- Conformità alle vigenti norme edilizie e urbanistiche;
- Attestazione di Prestazione Energetica;
- Conformità degli impianti elettrici, termici e tecnologici ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37.

REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta deve:

- essere posseduto dal/i proponente/i in regime di piena proprietà. È richiesto lo stesso titolo anche dell'area di sedime e, se proposte in locazione, anche di eventuali aree pertinenziali;
- essere in condizioni di assoluta libertà da cose e persone, senza il gravame di locazioni o occupazioni di terzi;
- essere esente da pesi, servitù, vincoli di qualsiasi genere.

2. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA

Possono aderire al presente invito persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private. La manifestazione di interesse deve essere presentata e sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o da tutti i contitolari del diritto di proprietà.

La manifestazione di interesse può altresì essere sottoscritta e presentata da un rappresentante dei soggetti di cui al precedente capoverso. In tal caso, va allegata copia conforme all'originale della procura.

La titolarità del diritto di proprietà deve essere provata, per dichiarazione resa contestualmente alla manifestazione d'interesse, al momento della pubblicazione del presente avviso. Sono esclusi dalla possibilità di presentare manifestazione d'interesse i mediatori finanziari e immobiliari, i titolari di acquisto di cosa futura, i titolari di diritti di proprietà superficaria o di altri diritti reali sulla cosa altrui.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- Assenza di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;

- Assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la Pubblica Amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- Inesistenza di condanne penali per le quali abbiano beneficiato della non menzione (art.95 comma 3 D.Lgs.36-2023). In caso contrario, l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare le condanne penali riportate;
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- Essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n.68-1999).

3. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato dal Comune di Melendugno con l'operatore economico individuato in ragione della presente procedura che, si ricorda, riveste carattere di ricerca di mercato. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Melendugno, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterranno preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto o interesse qualificato sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

Si precisa sin d'ora che il canone annuale offerto non dovrà essere superiore ad €7.200,00.

L'immobile e le sue pertinenze dovranno essere immediatamente fruibili, senza la necessità di opere edilizie ed impiantistiche.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata al positivo esito delle verifiche e comunque delle procedure previste dalla normativa vigente sopra menzionate. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata pari 12 mesi, con facoltà per l'Amministrazione di proroga per il periodo di sei mesi o di recesso anticipato con preavviso pari a 3 mesi.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati potranno presentare la manifestazione di interesse entro il termine perentorio delle

ore 11.00 del giorno 11 settembre 2023

presso il protocollo della sede comunale sita P.zza Risorgimento n.24 - 73026 Melendugno (LE).

Il plico contenente la manifestazione di interesse e relativa documentazione dovrà pervenire, entro il termine perentorio ed all'indirizzo di cui sopra, a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata o con consegna a mano, nei giorni non festivi, escluso il sabato; in caso di consegna a mano del plico, il comune rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve essere chiuso in modo idoneo a garantire l'integrità dello stesso e deve recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente, la seguente dicitura: **“Avviso esplorativo per la Manifestazione di interesse per la ricerca in locazione di immobile da adibire a centro ricreativo sociale presso il centro abitato di Melendugno”**.

Non verranno presi in considerazione eventuali plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

Il plico deve contenere al suo interno la seguente documentazione:

- **“Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva”**, redatta utilizzando il format “1” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza e contenente i seguenti dati e/o dichiarazioni:

- dati identificativi dell'offerente;
- dichiarazione attestante:
 - l'inesistenza di procedure in corso o di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- data entro la quale gli spazi proposti saranno resi disponibili;
- che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
- completa rispondenza dell'immobile alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, in grado di accogliere adeguatamente merci, personale e funzioni;
- disponibilità a che l'utilizzatore finale possa effettuare preventivi sopralluoghi al fine di prendere diretta visione delle aree proposte;
- in caso di leasing immobiliare, disponibilità dell'immobile tale da poterlo concedere in locazione per tutta la durata del contratto di locazione.

- **“Proposta Economica”**, redatta utilizzando il format “2” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La Proposta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile, proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, e la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 4 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse. Trascorso tale termine, si considererà decaduto il vincolo a carico dell'offerente ma la Proposta Economica sarà ritenuta ancora valida ai fini della stipula del contratto di locazione, salvo rinuncia scritta da parte dello stesso offerente.

- **“Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure”** redatta utilizzando il format “3” allegato al presente avviso sottoscritta in calce e per esteso dal proponente o da soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza;

- **“Documentazione dell'immobile offerto”**, contenente.

In particolare, dovranno essere trattati, in paragrafi distinti e separati, i seguenti elementi:

- planimetria dell'immobile;
- copia di atti attestanti la situazione proprietaria;

- o documentazione fotografica dell'immobile.

5. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Comune di Melendugno si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, la manifestazione d'interesse che soddisfi maggiormente le esigenze dell'Ente sulla base di parametri qualitativi ed economici. La valutazione sarà eseguita sulla base degli elementi "preferenziali" di sotto elencati attribuendo un punteggio in base ai criteri sotto elencati, con un punteggio massimo attribuibile pari a 100/100.

ELEMENTI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

Sono da considerarsi essenziali le seguenti dotazioni e caratteristiche:

- immobile posto al piano terra;
- metrature minime conformi a quanto richiesto nel presente avviso;
- ubicazione in zona centrale del comune di Melendugno;
- rispondenza alle normative ed alla disciplina vigente in relazione alla destinazione d'uso;
- presenza di impianto di riscaldamento (con impianto termico o di condizionamento);

ELEMENTI PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE

Si precisa che saranno valutate le seguenti caratteristiche attribuendo i relativi punteggi:

1. Vicinanza dell'immobile a p.zza Pertini -	PUNTI 30
2. Minor canone annuo di locazione -	PUNTI 30
3. Presenza di aree pertinenziali aperte (giardino o corte) -	PUNTI 20
4. Presenza di impianto di raffrescamento nei locali -	PUNTI 10
5. Classificazione energetica -	<u>PUNTI 10</u>
Tot massimo punteggio	100

Punteggi attribuiti ai criteri

1. sarà dato punteggio in base alla minor distanza dell'immobile dal centro di P.zza Pertini. E' premiale quindi la vicinanza a P.zza Pertini. Il punteggio attribuito sarà calcolato con la seguente formula: $P = (d_{min} / d_{offerta}) \times 30$, dove d_{min} = distanza minima da P.zza Pertini tra le proposte d'offerta pervenute; $d_{offerta}$ = distanza dell'immobile di offerta da P.zza Pertini. Per immobili distanti da P.zza Pertini oltre 400 mt. il punteggio sarà zero;
2. sarà dato punteggio in base al canone d'offerta, è premiale quindi il minore canone annuale d'offerta. Il punteggio attribuito sarà calcolato con la seguente formula: $P = (can_{min} / can_{offerta}) \times 30$, dove can_{min} = canone minimo individuato tra le proposte d'offerta pervenute; $can_{offerta}$ = canone di offerta proposta. Per canoni annuali d'offerta maggiori di €. 7.200,00 il punteggio sarà zero;
3. Sarà dato il punteggio di punti 20 per la presenza di giardino o corte aperta di esclusiva pertinenza del locale locato se di superficie netta maggiore o uguale di mq.30. Non saranno attribuiti frazioni di punteggio per metrature inferiori;
4. Sarà dato il punteggio di punti 10 se presente in almeno tre ambienti impianto di raffrescamento.
5. Sarà dato il seguente punteggio aggiuntivo se l'immobile:
 - è di classe A (da 1 a 4): punteggio 10 punti;
 - è di classe B: punteggio 7 punti;
 - è di classe C-D: punteggio 5 punti;
 - altre classi punti zero.

6. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti in merito all'Avviso potranno essere formulati esclusivamente a mezzo email all'indirizzo: patrimonio.tutela@comune.melendugno.le.it entro e non oltre le ore 12:00 del 08 settembre 2023.

Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine sopra indicato – unitamente alle relative richieste, in forma anonima – saranno pubblicate sul sito di Comune di Melendugno, alla sezione “Avvisi e Bandi di gara”.

7. NORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 679/2016, esclusivamente nell'ambito della presente procedura. Il titolare del trattamento, nonché responsabile, è Comune di Melendugno nella persona del suo legale rappresentante pro tempore.

Allegati al presente Avviso:

Allegato 1 – format di Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva;

Allegato 2 – format di Proposta Economica;

Allegato 3 – Format “Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure”.

Allegati da presentare da parte degli operatori economici interessati:

Allegato 1 – Manifestazione di Interesse e Dichiarazione sostitutiva;

Allegato 2 – Proposta Economica;

Allegato 3 – Format “Informativa relativa al trattamento dei dati personali raccolti per la gestione delle procedure”;

Allegato 4 – planimetrie, atti attestanti situazione proprietaria e documentazione fotografica.

Comune di Melendugno
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO
(Ing. Roberto Bruno)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate