



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

Comune di Quattro Castella

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area assetto e uso del territorio
Settore Lavori pubblici – Patrimonio - Ambiente

Prot. n.: 14278

Quattro Castella, 29.11.2019

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO
PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA
DA DESTINARE A MAGAZZINO COMUNALE**

Il Comune di Quattro Castella, con sede in Piazza Dante, 1, tel. 0522/249211, in esecuzione della Determinazione n. 172/C del 29.11.2019 di approvazione del presente avviso;

RENDE NOTO CHE

intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da prendere in locazione passiva, da destinare a magazzino comunale.

ART. 1 - - UBICAZIONE, CONSISTENZA E REQUISITI TIPOLOGICI DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere ubicato nel territorio comunale di Quattro Castella, in una delle principali frazioni comunali e, comunque, collegato al centro urbano dalla viabilità principale.

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti essenziali:

- 1 - essere, alla data di scadenza per la presentazione dell'offerta, di proprietà e nella piena disponibilità giuridica del proponente;
- 2 - disponibilità a consegnare i locali entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, libero da cose e/o persone;
- 3 - destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo a deposito/magazzino, conforme alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico e dal punto di vista edilizio, ai titoli autorizzativi rilasciati;
- 4 - dotato di agibilità, idoneo al ricovero di mezzi (veicoli, autocarri, macchine operatrici) e materiali;
- 5 - la superficie utile coperta e chiusa, dovrà essere almeno di mq. 500,00;
- 6 - dovrà essere costituito altresì di un'area pertinenziale di almeno di mq. 250,00;
- 7 - dovrà essere conforme agli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008 e s.m.i.);
- 8 - disponibilità delle reti di servizi acqua - energia elettrica - fognatura;
- 9 - essere dotato di impianto elettrico e di illuminazione per uso magazzino/deposito/laboratorio (conforme alla normativa di riferimento e corredato di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008);
- 10 - avere altezza interna minima dell'immobile di ml. 4,00, con accesso carrabile;
- 10 - essere dotato di un servizio igienico e di un locale spogliatoio, con docce e acqua calda sanitaria, nonché di un locale ad uso ufficio;
- 11 - dovrà risultare complessivamente in buone condizioni manutentive, non presentare alcun traccia o situazione di umidità e/o di infiltrazioni, tinteggiato nelle pareti e soffitti.

L'immobile potrà avere anche le seguenti caratteristiche non essenziali ma valutabili positivamente in fase di eventuale trattativa:

- A) allaccio alle rete di telefonia fissa e/o fibra ottica;
- B) area scoperta di pertinenza, recintata e munita di cancello d'ingresso pedonale e carrabile.

Non saranno considerati idonei, gli immobili sia coperti che scoperti con passaggi e/o aree in comune con altre proprietà.

Sono esclusivamente a carico della parte conduttrice tutte le spese e gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile e dei suoi impianti, mentre quelle di manutenzione straordinaria sono a carico del proprietario.

DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE La durata del contratto di locazione sarà di anni 6+6 (sei più sei) ai sensi della Legge 392 del 27.07.1978, decorrenti dalla data di stipula del contratto, salvo accordi diversi.

L'Amministrazione comunale, per motivi di pubblico interesse si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, senza penali o indennizzi di sorta. In tal caso, sarà cura della stessa amministrazione darne comunicazione al proprietario dell'immobile 6 (sei) mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il proprietario, in caso di recesso anticipato, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

RICHIESTA ECONOMICA Il canone complessivo non potrà essere superiore ad € 15.600,00 annuali (€ 1.300,00 mensili), con esclusione delle spese relative ai consumi (acqua, gas, elettricità). La proprietà dovrà presentare la propria offerta indicando un'offerta al massimo pari oppure in riduzione del canone di locazione sopradescritto, ritenuto congruo sulla base di indagine di mercato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) Requisiti di partecipazione.

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati:

- a) di non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o comunque destinatario di provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle sottoelencate situazioni; (in caso di partecipazione in forma societaria) che la Ditta Individuale / Società, non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001;
- b) che non sussiste la causa di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;
- c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale ed in particolare per i reati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- d) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, terrorismo, sfruttamento del lavoro minorile e ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- e) di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato di appartenenza;
- f) di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
- g) di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, o in alternativa che pur essendo stato vittima dei reati di cui sopra non ha ommesso di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall' articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689;
- h) l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui al comma 16 – ter dell'art. 53 del D. Lgs. n. 165 del 2001.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

B) Modalità di presentazione dell'offerta

La manifestazione di interesse - sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) e corredata da una fotocopia del documento di identità, in corso di validità - dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Quattro Castella, **entro le ore 12,00 del giorno 14.12.2019** – ubicato in Piazza Dante, 1 - 42020 Quattro Castella (RE) Tel. 0522 249211.- Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura: **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A MAGAZZINO COMUNALE – NON APRIRE"**. Sul plico dovrà essere indicato il nominativo, ragione sociale del mittente. Le proposte potranno essere trasmesse, oltre che a mano, anche per posta raccomandata A.R.

Le proposte che perverranno oltre la data e l'ora sopra indicata verranno escluse dalla presente procedura. Si precisa che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico sigillato dovrà contenere, pena l'esclusione,

- manifestazione di interesse (come da fac simile **allegato A**), in bollo, datata e sottoscritta dal proprietario dell'immobile o dal legale rappresentante dell'ente o della società proprietaria dell'immobile, con allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità;

- visura catastale con planimetria dell'immobile e altri elaborati qualora ritenuti significativi;

- dichiarazione resa anche ai sensi e per gli effetti, del D.P.R. n. 445/2000, (utilizzando il facsimile **allegato B**) al presente avviso, con la quale l'offerente, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

a) l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

b) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);

c) l'impegno a rendere disponibile l'immobile entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, per consentire l'allestimento.

d) l'offerta economica (come da allegato fac-simile **allegato C**), datata e sottoscritta dal proprietario dell'immobile o dal legale rappresentante dell'ente o della società proprietaria dell'immobile. Il canone di locazione deve essere espresso in €/anno (iva compresa se dovuta), con la precisazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 6 mesi dalla sua presentazione.

L'Amministrazione effettuerà, scaduto il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, un'istruttoria documentale nell'ambito della quale valuterà la documentazione pervenuta e la rispondenza alle caratteristiche dell'immobile offerto in locazione.

Il Comune si riserva di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili, previo appuntamento con il proprietario.

L'Amministrazione si riserva di avviare una trattativa con le manifestazioni di interesse che risulteranno più rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione stessa sulla base delle caratteristiche di cui sopra.

ULTERIORI INFORMAZIONI L'Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso agli offerenti per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non restituita. La presente richiesta riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione, ai sensi della Legge 392/1978.

Le spese di registrazione del presente contratto vengono assunte metà per parte; lo stesso varrà per i successivi rinnovi annuali. La registrazione verrà effettuata dal locatore.

Si precisa che il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla data di comunicazione della avvenuta aggiudicazione. L'immissione in possesso dell'immobile da parte del Comune potrà avvenire anche in pendenza della stipula del contratto di locazione, secondo quanto concordato col locatore.

Il mancato rispetto da parte del locatore di detti termini comporterà l'applicazione di una penale di € 10,00 per ogni giorno di ritardo. Nella eventualità che venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto riportato nell'Avviso, o attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità di quanto dichiarato o presentato, sarà revocato ogni eventuale accordo raggiunto.

I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi.

Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento. Il presente avviso è consultabile presso l'Albo Pretorio Comunale e sul sito: www.comune.quattro-castella.re.it

Per eventuali informazioni di carattere tecnico è possibile rivolgersi al Geom. Manuel Caraffi tel. 0522 249221 e-mail: m.caraffi@comune.quattro-castella.re.it

Per eventuali informazioni di carattere amministrativo è possibile rivolgersi al Dott. Davide Zannoni tel. 0522 249221 e-mail: d.zannoni@comune.quattro-castella.re.it

Ufficio ricevente e competente per la visione degli atti: Area Assetto ed Uso del Territorio; Orario di ricevimento pubblico: Mercoledì e Sabato: dalle 10.00 alle 13.00.

Il Responsabile dell'Area Assetto ed Uso del Territorio
F.to Arch. Saverio Cioce