



Comune di Pordenone
Prot.N. 0022318 / P / GEN/ POLIC
Data: 20/03/2023 14:05:06
Classifica: 4-9

Comune di Pordenone

AVVISO INDAGINE DI MERCATO

PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PORDENONE

Il presente avviso è pubblicato a seguito della Delibera di Giunta Comunale del 17/03/2023 e della determinazione n.714 del 20/03/2023

Premesso che:

- su diversi edifici ed immobili di proprietà del Comune di Pordenone saranno a breve avviati interventi di riqualificazione edilizia finanziati con fondi provenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), in particolare:

- prefabbricato di Via San Quirino n. 5: ove sarà demolito l'edificio che attualmente ospita le associazioni e realizzato un parcheggio a raso della capienza indicativa di 90 posti auto su una superficie complessiva di circa 3.500 m²;
- ex fiera di Via Molinari: edificio investito da un importante intervento di rigenerazione urbana che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti sul lato nord dell'"ex Casa del Balilla" destinati a palestre con spogliatoi e servizi e la costruzione di nuove e più funzionali palestre in una disposizione planimetricamente articolata nell'area disponibile. Completano l'opera il restauro dell'ex "Casa del Balilla" e la sistemazione delle aree esterne con percorsi ciclopedonali e aree dedicate alle attività sportive e sociali all'aperto;
- casermette di Via Molinari: ove sarà eseguito un intervento di rigenerazione e riqualificazione dello stabile;

- in tali edifici trovano attualmente collocazione più di 30 associazioni di volontariato, molte delle quali sviluppano e gestiscono anche progetti di interesse dell'Amministrazione Comunale, che dovranno necessariamente lasciare liberi gli spazi occupati per consentire l'effettuazione dei lavori finanziati;

- gli spazi necessari a ospitare tutte le associazioni interessate dallo spostamento sono importanti sotto il profilo dimensionale e attualmente non vi è la disponibilità di idonei edifici di proprietà comunale;

- da ricerche informali è stato individuato un edificio di proprietà privata sito in Comune di Pordenone, attualmente non occupato e disponibile;

- l'immobile individuato presenta le seguenti caratteristiche principali:

- 1) superficie catastale di circa 2000 m²;
- 2) canone di locazione offerto pari a € 6.500,00 mensili, per complessivi € 78.000,00 annuali, più IVA;
- 3) adeguata distribuzione interna dei locali, con numerose stanze dotate di servizi igienici riservati;

- 4) posizione limitrofa agli edifici comunali attualmente ospitanti le associazioni da spostare;

1) Caratteristiche minime dell'immobile

Premesso un tanto, il presente avviso esplorativo è volto a verificare la disponibilità nel mercato immobiliare di fabbricati aventi caratteristiche migliorative rispetto a quelle evidenziate in premessa per l'immobile già individuato con ricerca informale.

Oltre a quanto sopra specificato, l'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti minimi:

- 1) essere collocato all'interno del territorio del Comune di Pordenone;
- 2) essere dotato di accesso indipendente dalla pubblica via;
- 3) risultare di piena proprietà del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- 4) essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- 5) essere dotato dei seguenti impianti:
 - idrico sanitario;
 - riscaldamento e climatizzazione/raffrescamento;
 - elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti interni ed esterni;
 - illuminazione di sicurezza;
- 6) possedere illuminazione naturale adeguata;
- 7) essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente;
- 8) risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti, e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso come uffici (condizione che deve verificarsi entro la data di stipulazione del contratto);
- 9) essere agevolmente raggiungibile mediante l'utilizzo della rete dei trasporti pubblici locali;
- 10) essere conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico (salvo lievi difformità conformabili entro la data di stipulazione del contratto);
- 11) rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (legge n. 46/90 e D.M. 37/2008 e s.m.i.) e in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge n. 13/89 e s.m.i. - D.M. 236/89);
- 12) rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente;
- 13) rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- 14) avere una destinazione a uso ufficio.

2) Soggetti ammessi a presentare la presente manifestazione d'interesse

Sono ammessi a presentare la manifestazione di interesse oggetto del presente atto i proprietari di immobili aventi le caratteristiche elencate sopra. Non possono presentare istanza i titolari di altri diritti reali di godimento.

I soggetti devono essere inoltre in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e non devono essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa.

3) Modalità di partecipazione

I soggetti interessati a formulare al Comune di Pordenone proposte coerenti con quanto sopra evidenziato possono manifestare la loro volontà presentando domanda in conformità allo schema ALLEGATO 1 al presente avviso.

Le proposte dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo di questo Comune **entro le ore 12:00 del giorno lunedì 3 aprile 2023** in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, in ogni caso chiuso con modalità tali da garantire il rispetto del principio di segretezza delle offerte, al seguente indirizzo:

Comune di Pordenone – Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – 33170 PORDENONE – Ufficio Protocollo.

Le offerte pervenute oltre il suddetto termine **saranno escluse**, anche se sostitutive o aggiuntive di offerta precedente.

In caso di consegna a mano, questa dovrà avvenire all'Ufficio Relazioni con il Pubblico, ubicato al piano terra della sede comunale, entrata di Piazzetta Calderari n. 2, Pordenone, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 17:30.

Ai fini della prova del rispetto del termine per la presentazione delle offerte faranno fede il timbro e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico o dall'Ufficio Protocollo.

Il plico deve recare esternamente:

- la dicitura "**NON APRIRE** contiene manifestazione d'interesse per l'individuazione di un immobile da assumere in locazione – scade il 03/04/2023 alle ore 12:00";
- nome, cognome o dati identificativi, indirizzo e numero di telefono del mittente.

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme. Il recapito tempestivo dei plichi e la loro integrità rimangono a esclusivo rischio del mittente. È esclusa la responsabilità dell'Amministrazione comunale ove, per qualsiasi motivo anche di forza maggiore, i plichi non pervengano a destinazione entro il termine previsto, nonostante siano stati spediti entro la scadenza suddetta oppure pervengano laceri o aperti.

Il concorrente dovrà presentare, **a pena di esclusione**, un plico debitamente sigillato in modo da garantire la segretezza del contenuto, contenente due buste contraddistinte con le diciture:

- Busta A – Documentazione amministrativa
- Busta B – Offerta economica

Tali buste dovranno contenere quanto di seguito descritto.

Busta A – Documentazione amministrativa

La busta A), debitamente sigillata, dovrà riportare il nominativo del soggetto offerente, la dicitura esterna "**Busta A) - documentazione amministrativa**", e dovrà contenere esclusivamente:

- 1) **manifestazione d'interesse** redatta utilizzando il modello Allegato 1, con l'apposizione di marca da bollo del valore di € 16,00;
- 1) **relazione descrittiva dell'immobile** che si intende proporre, comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente, nella quale dovranno essere specificati i seguenti dati: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie secondo quanto prescritto dal presente avviso, identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc..., indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali dell'immobile offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica, indicazione dell'importo medio delle spese annuali per le utenze;
- 2) **planimetria** dell'immobile quotata anche in altezza illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali, con indicata in rosso la collocazione del punto di ingresso dell'immobile offerto;

- 3) **attestato di prestazione energetica** (o documento equivalente) relativo all'unità immobiliare oggetto di offerta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata;
- 4) **documentazione fotografica** dell'immobile offerto;
- 5) fotocopia, non autenticata, di un valido **documento di identità** del dichiarante; in caso di sottoscrizione da parte di un **procuratore speciale** (o se del caso altro rappresentante), dovrà altresì essere prodotto originale o copia autentica della procura speciale (o originale o copia autentica del **documento attestante i poteri**) del firmatario dell'istanza di partecipazione;

Busta B – Offerta Economica

La busta B), debitamente sigillata in modo da garantire la segretezza del contenuto, dovrà riportare il nominativo del soggetto offerente e la dicitura esterna "**Busta B – Offerta economica**", e dovrà contenere esclusivamente l'offerta economica, redatta sulla scorta del modello "Allegato 2 Offerta economica" e comunque riportare, **a pena di esclusione**, tutti i dati ivi richiesti.

La stessa deve essere redatta in lingua italiana, su carta resa legale mediante l'apposizione di marca da bollo del valore di € 16,00, e deve contenere l'indicazione del canone mensile richiesto per la locazione dell'immobile, **a pena di esclusione**.

L'offerta dovrà essere espressa, sia in cifre che in lettere, con un numero massimo di due decimali. Qualora gli stessi fossero in numero maggiore, si arrotonderà per eccesso o per difetto al 2° decimale come segue: per difetto se il terzo decimale è pari o inferiore a 5, per eccesso negli altri casi.

In caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

4) Valutazione delle proposte

Le proposte presentate saranno valutate in base alle caratteristiche minime previste in premessa del presente avviso. Costituiranno criteri preferenziali:

- una distribuzione interna dell'edificio composta da almeno 30 stanze di superficie minima pari a 10 m² con accesso indipendente, delle quali almeno 2/3 dotate di servizi igienici riservati;
- la presenza di ampio locale per riunioni delle dimensioni minime di 80 m²;
- il minor canone di locazione offerto in rapporto all'immobile considerato ¹;
- posizione baricentrica rispetto agli edifici situati in Via San Quirino 5, Ex Fiera e Casermette;
- la presenza di parcheggi riservati.

L'amministrazione effettuerà una valutazione comparativa delle offerte pervenute, anche economiche. Una volta individuato l'immobile in base alle offerte pervenute, l'Amministrazione procederà alla comparazione con l'offerta già pervenuta ed evidenziata nelle premesse.

5) Informazioni supplementari

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente, nonché alla sezione "Bandi e avvisi" del sito istituzionale dell'Ente.

¹ Si specifica che il canone di locazione offerto dovrà essere abbattuto del 15% ai sensi dei commi 4, 6 e 7 dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012, e sullo stesso non si applica l'adeguamento ISTAT ai sensi dell'art. 3, comma 1 del medesimo D.L. n. 95/2012.

Le eventuali richieste di chiarimenti possono essere inoltrate all'indirizzo e-mail patrimonio@comune.pordenone.it, fino a cinque giorni antecedenti la scadenza della presentazione della manifestazione di interesse.

Il Comune di Pordenone si riserva, in sede di analisi delle proposte presentate, di richiedere al proponente di integrare la documentazione già presentata ovvero di fornire ulteriori informazioni sugli immobili, concedendo allo stesso un termine congruo per la presentazione della documentazione richiesta. Scaduto infruttuosamente il suddetto termine il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'archiviazione della proposta presentata.

6) Clausole di salvaguardia

La presentazione di manifestazioni di interesse di cui al presente avviso non impegna in alcun modo i soggetti proponenti. Il Comune di Pordenone, da parte sua, non assume alcun obbligo nei confronti di tali soggetti. Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, e non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale. Nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale, anche a titolo di rimborso o risarcimento delle spese sostenute per la manifestazione di interesse, ai soggetti proponenti.

Il recepimento delle proposte avverrà a insindacabile e inappellabile giudizio del Comune di Pordenone. Su tutto il procedimento di locazione dell'immobile, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune stesso.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di annullare il presente avviso esplorativo per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Il presente Avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge nazionale e dalla normativa dell'Unione Europea.

7) Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. i dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo in oggetto e il relativo trattamento – informatico e non – sarà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n.101 – adottato in esecuzione del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 – e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco *pro tempore*, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – 33170 Pordenone (telefono 0434 392270, e-mail segreteria.sindaco@comune.pordenone.it); il responsabile del trattamento è lo scrivente Dirigente (pec comune.pordenone@certgov.fvg.it). Il DPO (Responsabile della protezione dei dati personali) incaricato ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è la ditta SISTEMA SUSIO S.R.L. (e-mail info@sistemasusio.it - pec: info@pec.sistemasusio.it, telefono 02.92345836).

I dati di cui trattasi non saranno diffusi, fatto salvo l'esercizio del diritto di accesso civico generalizzato, nonchè il diritto d'accesso dei soggetti interessati ai sensi della L. n. 241/1990, che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Pordenone, data del protocollo

IL FUNZIONARIO TECNICO P.O.
Dott.ssa Silvia Cigana
Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

Allegato 1 – Manifestazione interesse

Allegato 2 – Offerta economica

Dirigente del settore: arch. Ivo Rinaldi

Responsabile dell'unità operativa: dott.ssa Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Responsabile del procedimento: dott.ssa Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Referente dell'istruttoria: dott.ssa Cristina Frappa – telefono 0434 392553

Email patrimonio@comune.pordenone.it