



Unione Comuni Modenesi Area Nord

INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER IL REPERIMENTO DI LOCALI DA DESTINARE
A SEDE DEL "CENTRO PER FAMIGLIE" AL SERVIZIO DEI COMUNI DELL'AREA NORD.

IL CAPO SERVIZIO LAVORI PUBBLICI RENDE NOTO

Che L'UCMAN intende procedere ad una indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione, con una consistenza massima di superficie utile calpestabile di mq. 210 (duecentodieci) - uso ufficio - da destinare a sede del "Centro per Famiglie" al servizio dei comuni dell'area Nord, da ubicarsi sul territorio del Comune di Mirandola (rif. Deliberazione di Giunta UCMAN n. 117 del 13-12-2017, n. 17 del 27.02.2018, determinazione dirigenziale n. 138 del 21.03.2018 e successiva n. 266 del 17.05.2018).

L'immobile che ci si propone di reperire sul territorio del comune di Mirandola deve essere in possesso delle seguenti peculiarità:

- superficie calpestabile complessiva locali da un minimo di mq. 155 a un massimo di 210 mq. così suddivisa:

- zona ingresso/accoglienza, ove sia possibile per i genitori accedere al centro, anche con i loro figli e sostare piacevolmente anche nei momenti di attesa: da mq. 20 a mq. 30;
- uno spazio dedicato allo sportello informativo che possa garantire una adeguata privacy alle persone che vi accedono e un adeguato ascolto: da mq. 15 a mq. 20;
- uno spazio dedicato ai colloqui con le famiglie che possa accoglierle in un ambiente piacevole garantendo loro la necessaria riservatezza: da mq. 15 a mq. 20;
- un ufficio per gli operatori ove posizionare almeno tre postazioni: da mq. 24 a mq. 30;
- una saletta riunioni per operatori e una sala per incontri, laboratori ed attività con gruppi di massimo 30 persone: di cui una da mq. 25 a mq. 35 e una da mq. 40 a mq. 50;
- Servizi Igienici per operatori: da mq. 8 a mq. 10;
- Servizi Igienici per pubblico con bagno per disabili e con adeguato antibagno: da mq. 8 a mq. 10;

- requisiti minimi:

- locali ubicati al piano terra;
- locali aventi parcheggi/posti auto esclusivi, minimo 4;
- impiantistica a norma;
- immediata disponibilità al momento della pubblicazione dell'avviso;
- agibilità sismica e adeguatezza rispetto alla normativa di prevenzione rischio sismico;
- accessibilità ai disabili;
- ubicazione all'interno del centro del capoluogo di Mirandola;
- uffici cablati per la connessione rete;
- impianti autonomi;
- classe energetica del fabbricato non inferiore a "C";
- canone di locazione mensile non superiore ad euro 1.000,00, oltre IVA di legge, se dovuta;

Ritenuto inoltre, in caso di più proposte aventi le caratteristiche sopra indicate, di effettuare la selezione sulla base dei seguenti criteri in ordine d'importanza:

- superficie e qualità dei locali (saranno privilegiati gli immobili aventi la superficie complessiva maggiore, la quale in tutti i casi non dovrà eccedere il massimo richiesto e l'appartenenza alla classe energetica A e B);

Sede operativa del Servizio:

Via Giolitti, 22 - 41037 Mirandola (Mo) Tel. 0535 29511 Fax 0535 29538

Sede legale dell'Unione:

Viale Rimembranze, 19 - 41036 MEDOLLA (MO), c/o E.M.T del Comune di Medolla, Tel. 0535 53811 Fax 0535 53809
www.comunimodenesiareanord.it C.F. 91019940369 P. I.V.A. 02900760360

- prossimità al centro, intesa quale distanza dal Palazzo Municipale del Comune di Mirandola, posto in Via Giolitti, 22;
- canone di locazione richiesto.

L'immobile dovrà essere rispondente alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia e agibile per gli usi compatibili con la destinazione richiesta "ufficio".

Su insindacabile giudizio dell'UCMAN, verrà individuato l'immobile ritenuto più idoneo, valutando la proposta economica di affitto più vantaggiosa nel rapporto qualità e prezzo.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI LOCAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire, la propria domanda di partecipazione alla procedura in parola, in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 7 giugno 2018**, che dovrà essere recapitata, con qualsiasi mezzo, all'Ufficio Protocollo dell'UCMAN, sito al piano - terra del Palazzo Municipale, Via Giolitti, 22, 40137 Mirandola. Sulla busta contenente la domanda di partecipazione dovranno essere riportati:

- a) i dati del mittente;
- b) la seguente dicitura "NON APRIRE - indagine di mercato per il reperimento di locali da destinare a sede del "Centro per Famiglie".

La busta principale dovrà contenere a sua volta altre due buste, denominate "BUSTA "A" – DOCUMENTI" e "BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA", ambedue sigillate nei modi di legge.

La **BUSTA "A" – DOCUMENTI** deve contenere, pena l'esclusione dalla procedura, i seguenti documenti, tutti sottoscritti nei termini di cui alla normativa relativa all'autocertificazione, dal soggetto titolare della proprietà dell'immobile o da persona munita dei poteri di rappresentanza:

A-1) istanza di partecipazione alla presente procedura, redatta ai sensi del DPR. 445/2000, completa delle generalità dell'offerente, della sua qualità, della dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso, nonché di copia del documento di identità in corso di validità;

A-2) dichiarazione circa il possesso dei requisiti morali e legali necessari per sottoscrivere contratto con la pubblica amministrazione;

A-3) copia del presente avviso, da scaricare sul sito istituzionale www.comunimodenesiareanord.it oppure da ritirare in formato cartaceo presso il Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Mirandola, firmata per accettazione in ogni pagina;

A-4) dichiarazione di iscrizione alla C.C.I.A.A. (in caso di impresa) dal quale risulti che la Ditta concorrente è regolarmente costituita, il numero e la data d'iscrizione, la durata della Ditta e/o la data di fine attività, la forma giuridica della Ditta stessa; se trattasi di società quali sono i suoi organi di amministrazione e le persone che li compongono, nonché i poteri loro conferiti (in particolare, per le società in nome collettivo dovranno risultare tutti i soci, per le società in accomandita semplice i soci accomandatari, per le altre società tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza), oltre al nominativo del direttore tecnico; che la Ditta non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato, oltre al nulla osta in ordine ai soggetti di cui sopra, circa la regolarità ai sensi della L.575/65 e successive modificazioni ed ai sensi del D.lgs. 490/94. Per le cooperative ed i consorzi di cooperative dovrà risultare altresì il numero di iscrizione all'albo delle società cooperative.

A-5) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;

A-6) scheda tecnica recante i seguenti dati:

- Cognome, nome, data di nascita del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- indirizzo, recapito telefonico, fax, e-mail;
- eventuale indicazione del referente delegato all'assegnazione, specificandone: cognome, nome, indirizzo, numero di telefono, fax, e-mail;
- localizzazione dell'immobile, con specificazione degli identificativi catastali e visura catastale aggiornata;

- certificato di agibilità dell'immobile o dichiarazione sostitutiva (se già in possesso di tale certificazione);
- superfici nette calpestabili per singoli ambienti;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento ad eventuali gravami, pesi, diritti attivi e passivi;
- dichiarazione che l'edificio possiede tutti i requisiti richiesti nell'avviso;
- attestato A.P.E. (certificazione energetica);

A-7) stralci planimetrici della zona con l'ubicazione dell'immobile e **piante** dell'edificio, dei locali da assumere in locazione e delle relative pertinenze, con l'indicazione degli accessi, dei parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici in scala adeguata;

A-8) documentazione fotografica idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti;

A-9) dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che attesti sotto la propria responsabilità:

- (in caso di impresa) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione risultante da una procedura della stessa natura prevista dalla legislazione vigente ovvero che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che nei suoi confronti non è stata pronunciata una condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, o per delitti finanziari;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa in materia;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente (in caso di impresa);
- che l'immobile è libero da pesi, oneri e procedure esecutive immobiliari in corso.

La **BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA** deve contenere l'OFFERTA ECONOMICA CON L'INDICAZIONE DEL CANONE MENSILE, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri. Con essa dovrà essere indicato il canone annuale di locazione, con specificazione dell'eventuale applicazione dell'I.V.A., sia in cifre sia in lettere, e dichiarato che:

B-1) L'offerta è vincolante per l'offerente per 3 (tre) mesi dal termine previsto dall'UCMAN per la ricezione della domanda di partecipazione alla procedura;

B-2) I locali saranno consegnati dotati di tutti requisiti richiesti, completamente agibili e funzionanti in ogni parte anche per quanto riguarda le utenze ed i servizi, e corredati da tutta la documentazione entro il termine del 31.03.2018;

B-3) Nell'eventualità che la proposta di locazione fosse scelta dall'UCMAN, il locatore si impegna a stipulare il contratto di locazione che sarà predisposto dall'Ufficio Contratti dell'Unione.

Il presente avviso pubblico ha finalità e valore di una semplice ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'UCMAN, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dall'assegnazione 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. L'UCMAN si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti, se l'offerta è ritenuta inadeguata, sulla base dei parametri individuati.

L'UCMAN si riserva la facoltà di richiedere agli offerenti tutta la documentazione aggiuntiva ritenuta necessaria per consentire l'esauriente esame delle proposte. Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici compresa la richiesta di congruità presso l'Agenzia del Demanio, ed in tutti i casi non dovrà superare l'importo massimo previsto nell'atto di Giunta dell'Unione n. 117 del 13-12-2017, pari a € 1.000,00 mensili, oltre ad IVA di legge, se dovuta, e imposta di registro.

Non saranno prese in considerazione offerte che superano tale corrispettivo.

La valutazione delle proposte sarà condotta discrezionalmente in considerazione, oltre che del prezzo offerto, anche delle caratteristiche dell'edificio e dei locali, del loro stato di conservazione, dell'ubicazione, della funzionalità, di ogni altro utile elemento di valutazione. L'UCMAN si riserva la facoltà di richiedere, prima o durante il bando di gara, una o più visite all'edificio ed ai locali, restando l'offerente obbligato a garantire detta esigenza, pena l'esclusione dalla selezione di gara.

L'UCMAN si riserva di risolvere il contratto di locazione, decorsi 15 giorni dalla data stabilita per la consegna dell'immobile. L'UCMAN si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile offerto.

L'UCMAN potrà procedere alle valutazioni del caso anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando manlevata l'UCMAN ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

L'UCMAN non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente prende espressamente atto che l'UCMAN non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'edificio ed i locali rispondenti alle richieste, verrà attivata la procedura di assegnazione e la conseguente predisposizione del contratto di locazione con l'UCMAN, che conterrà le seguenti pattuizioni:

- la durata della locazione é fissata in anni 6 (sei), prorogabile per altri 6 in caso di necessità, agli stessi patti e condizioni del contratto originario;
- nel caso di interdittiva antimafia rilasciata dalla competente Prefettura il contratto si risolverà immediatamente ed automaticamente, con il mancato riconoscimento al locatore del rimborso delle spese di adeguamento dei locali (è fatto salvo per l'UCMAN ogni azione finalizzata ad ottenere il risarcimento dei danni);
- le spese inerenti la stipula del contratto la registrazione, il bollo e conseguenti saranno quelle stabilite dalla normativa vigente in materia;
- manutenzione dell'immobile: tutte le spese relative alla riparazione di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c., a carico del conduttore. Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione. Nel caso in cui l'edificio e/o i locali necessitassero di riparazioni urgenti, il conduttore, ai sensi dell'art. 1577 c.c., è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso, salvo il rimborso;
- oneri a carico del conduttore: spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, acqua, gas, nonché alla fornitura di altri servizi comuni;
- danni derivanti dall'uso proprio del bene: al momento della riconsegna dell'immobile il conduttore è sollevato da qualsiasi responsabilità in ordine al risarcimento dei danni che rientrano nel degrado dovuto all' uso proprio dei locali in relazione alle finalità per le quali i medesimi sono stati locati, *id est* la destinazione ad uso ufficio.

L'UCMAN provvederà all'effettuazione delle necessarie verifiche tecnico amministrative necessarie.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dei locali rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'UCMAN, sino all'interruzione dell'assegnazione.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm., in ordine al procedimento instaurato dal presente avviso, si informa che:

1. le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente all'espletamento del procedimento in oggetto;
2. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere per l'offerente;
3. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - il personale interno dell'UCMAN utilizzato nel procedimento;
 - i soggetti offerenti;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
4. il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'UCMAN;

5. con l'invio della proposta di locazione i concorrenti esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Per l'assunzione di eventuali ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere al Responsabile del Procedimento, geom. Silvano Pretto (Tel. 0535 29706).

Prot.n. 17973
Mirandola, 18.05.2018

Il Capo Servizio Lavori Pubblici
(geom. Aurelio Borsari)
(documento firmato digitalmente)