

Settore finanziario e sociale  
Unità organizzativa patrimonio

PROT. N. 52701 DEL 18/07/2019

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO**  
**PER L'INDIVIDUAZIONE DI LOCALI**  
**DA ADIBIRE A STAZIONE COMANDO CARABINIERI DI JESOLO**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO E SOCIALE

In conformità alla delibera di giunta comunale n. 231 del 16/07/2019, alla determinazione dirigenziale n. 1022 del 17/07/2019 e ai sensi al Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare approvato con delibera di consiglio comunale n. 77 del 13/07/2009, successivamente modificato con delibera consiliare n. 36 del 15/04/2010 e con delibera consiliare n. 46 del 31/05/2018,

R E N D E N O T O

**che vi è la necessità di individuare LOCALI IDONEI, da condurre in locazione per un minimo di mesi 18 (diciotto) rinnovabili a norma di legge per ulteriori 18, con decorrenza a partire dal 15/09/2019, per adibirli a sede del Comando stazione carabinieri di Jesolo.**

**Successivamente alla stipulazione del contratto di locazione, di cui si farà pieno carico questo Comune, suddetto bene sarà concesso in comodato gratuito dal comune di Jesolo al Comando Stazione Carabinieri di Jesolo.**

**Coloro i quali, operatori del settore immobiliare, imprese o privati, in disponibilità di immobili rispondenti ai sotto riportati requisiti minimi, fossero interessati, possono presentare le proprie proposte per addivenire alla stipula di un contratto di locazione con il comune di Jesolo, entro le ore 13.00 del giorno 01/08/2019.**

**REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE**

La ricerca è indirizzata ad un immobile ad uso direzionale / ufficio che dovrà soddisfare i requisiti e le caratteristiche minime di seguito elencate:

1. ubicazione sul territorio del comune di Jesolo, in zona con buona accessibilità, in prossimità delle principali vie di comunicazione stradali, nonché delle linee di trasporto pubblico urbano, possibilmente in prossimità della caserma della polizia di Stato sita in viale del marinaio, attesa la necessità per i carabinieri di trovare supporto nel deposito delle armi nell'armeria presidiata presente all'interno della detta caserma;
2. dotazione di parcheggi di pertinenza dell'immobile o presenza di parcheggi pubblici in vicinanza;
3. dotazione di almeno n. 4 parcheggi privati da riservare ad auto di servizio dei Carabinieri;
4. accessibilità per persone con ridotte o impedito capacità motorie. Sono preferibili gli immobili siti al piano terra. Nel caso di locali siti ai piani superiori è necessaria la presenza di ascensore;
5. superficie totale utile (netta o calpestabile) tra i 150 ed i 200 mq;

1

6. distribuzione degli spazi in una pluralità di uffici suddivisi indicativamente come segue:
  - area/ sala d'aspetto per il pubblico – front office;
  - n. 1 stanza ad uso ufficio back office;
  - servizi igienici distinti per sesso;
7. conformità dei locali alla normativa vigente in materia di agibilità, impianti elettrici e tecnologici, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, abbattimento delle barriere architettoniche;
8. predisposizione impianto di allarme;
9. dotazione di collegamento cablato o cablabile con impianti fonia/dati;
10. assenza di oneri, vincoli o contenziosi che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte del locatario;
11. disponibilità all'uso dell'immobile entro il 15/09/2019, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento e/o manutenzione sostanziali da parte dell'Ente, con l'eventuale possibilità di richiedere modesti e necessari adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche del Comando Carabinieri. Potranno valutarsi anche proposte in cui l'immobile necessiti degli adeguamenti e certificazioni da effettuare e conseguire, a spese del proprietario, anche successivamente alla presentazione della proposta. Tali interventi dovranno essere necessariamente ultimate entro la data di consegna dell'immobile (15/09/2019).

#### **DURATA DEL CONTRATTO**

**La locazione avrà una durata di mesi 18 (diciotto), rinnovabile per ulteriori 18 mesi a norma di legge.**

E' facoltà dell'Amministrazione rescindere dal contratto in qualsiasi momento, quando per legittime circostanze, la sede del Comando Carabinieri debba essere trasferita altrove.

Detta rescissione potrà avvenire anche nel caso di costruzione, ristrutturazione o acquisto da parte dell'Amministrazione o dell'ente competente, di un edificio per l'uso specifico. In tal caso, o nel caso in cui l'Amministrazione decidesse di rescindere anticipatamente dal contratto, sarà dato preavviso almeno 6 mesi prima con corresponsione del relativo canone per il periodo.

Il proprietario, in caso di recesso, non potrà vantare alcun diritto o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

#### **MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE**

Il pagamento del canone avverrà in rate posticipate con scadenza semestrale, da pagarsi entro 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta / fattura.

Il canone verrà aggiornato all'inizio del 2° anno di locazione, con riferimento al 75% della variazione ISTAT relativa ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (mese antecedente la sottoscrizione del contratto) e così successivamente di anno in anno.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato per cui le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalla trattativa senza obbligo di motivazione, in qualsiasi grado di avanzamento.

La partecipazione al presente avviso è gratuita.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per aver presentato la proposta.

**I soggetti interessati dovranno far pervenire la proposta locativa corredata da tutta la documentazione richiesta, entro le ore 13.00 del giorno 01/08/2019** per inoltrare diretto o a mezzo del servizio postale presso l'ufficio Protocollo del comune di Jesolo, via S. Antonio n.11, cap. 30016 (*orari ufficio Protocollo: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00 – martedì e giovedì anche dalle 15.00 alle 17.30*).

Le proposte pervenute oltre il termine fissato o con modalità non atte a garantire la segretezza dell'offerta non saranno prese in considerazione. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente anche qualora lo stesso, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

La proposta / offerta sottoscritta dal/dai proprietari dell'immobile, corredata dalla documentazione appresso indicata dovrà pervenire in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Sul plico dovrà essere riportate esternamente i dati del mittente e la dicitura: *“Proposta di locazione di un immobile da adibire a Comando carabinieri”*.

Il PLICO della proposta dovrà pervenire inderogabilmente entro il termine di cui sopra e contenere 3 buste:

**BUSTA N. 1 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE:** riportante esternamente i dati del mittente e la dicitura *“Domanda di partecipazione e documenti immobile”*. La stessa deve essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e contenere la seguente documentazione:

- a. domanda di partecipazione alla trattativa e contestuale dichiarazione debitamente compilata, in marca da bollo del valore vigente;
- b. fotocopia di un documento di riconoscimento personale del/i soggetto/i firmatari/o;
- c. copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- d. ricevuta di versamento di una cauzione pari a € 1.000,00, destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto del soggetto aggiudicatario.

Il versamento, potrà avvenire mediante bonifico bancario (codice IBAN IT48 E030 6936 2831 0000 0046 225 in essere presso Intesa Sanpaolo, filiale di San Donà di Piave) con spese a carico del versante (indicando la seguente causale sulla quietanza: *Proposta di locazione di un immobile da adibire a Comando carabinieri*);

Per l'aggiudicatario l'importo versato sarà restituito successivamente alla stipula del contratto di locazione, mentre per gli altri concorrenti la restituzione avverrà successivamente alla aggiudicazione definitiva. Nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di locazione, nei termini e nelle modalità comunicate, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

**BUSTA N.2 – DOCUMENTAZIONE TECNICA IMMOBILE:** riportante esternamente i dati del mittente e la dicitura *“documentazione tecnica immobile”*. La stessa deve essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e contenere la seguente documentazione:

- a. planimetrie catastali dell'immobile (schede ed elaborato planimetrico dal quale si evincano le parti comuni);
- b. planimetria dei locali (in scala 1:100 – possibilmente formato A4-A3) conforme allo stato approvato / attuale, con indicate dimensioni, superfici e altezze dei locali, nonché planimetria area esterna (in scala 1:100 o 1:200– possibilmente formato A4-A3) con evidenziati gli eventuali parcheggi in proprietà / uso esclusivo;
- c. documentazione fotografica (foto locali interni con eventuali particolari, foto esterne dell'edificio e foto del contesto di inserimento, allegando inoltre planimetria di individuazione con coni visuali numerati);

d. breve relazione tecnica illustrativa (massimo due pagine), riportante le caratteristiche tecniche dell'immobile proposto: superfici e altezze (se non indicati in planimetria), allacciamenti ai servizi primari e alle reti pubbliche, caratteristiche costruttive, riferimenti riguardanti conformità edilizia e agibilità, stato di conservazione / manutenzione e epoca di costruzione dell'immobile, tipologie degli impianti, localizzazione e la quantità dei parcheggi disponibili di pertinenza dell'immobile o di quelli pubblici situati in prossimità (entro un raggio di circa m. 300), caratteristiche mancanti da acquisire con indicata la tempistica, quantificazione dell'importo delle eventuali spese condominiali / accessorie a carico del conduttore nell'ultimo triennio.

BUSTA N. 3 – OFFERTA DEL CANONE MENSILE/MQ: riportante esternamente i dati del mittente e la dicitura "Offerta del canone mensile/mq". La stessa deve essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e contenere la seguente documentazione:

**L'offerta, su modello allegato, che consisterà in una dichiarazione debitamente sottoscritta nella quale il concorrente dovrà indicare il massimo ribasso, espresso in percentuale, sul valore del canone di locazione mensile/mq posto a base della trattativa, corrispondente a € 14,28 (euro quattordici/28).**

Non sono ammesse offerte in aumento o a prezzo uguale a quello posto a base della trattativa.

Per canone di locazione si intende l'importo lordo, compresi gli oneri fiscali, ove dovuti.

L'offerta deve essere espressa sia in lettere che in cifre. In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale offerta non dovrà presentare correzioni che non siano state espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

#### CAUSE DI ESCLUSIONE

Si avverte che si darà luogo all'esclusione della gara di tutti quei concorrenti che non abbiano fatto pervenire il plico della proposta nel luogo e nei termini sopra indicati, ovvero per coloro i quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

Non sono ammesse offerte in aumento o a prezzo uguale a quello posto a base della trattativa.

Non è ammessa la presentazione di offerte per conto terzi o per persone da nominare o per procura.

La mancanza di sigillatura, nonché la firma dei lembi di chiusura delle buste, comporterà l'esclusione dalla gara.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto partecipante che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

##### a. Elementi tecnico – qualitativi: (Punteggio attribuibile da 0 a 40)

- Adeguatezza dei locali alle esigenze operative
  - accessibilità al piano terra (dove 5 è il piano terra) 0-5
- Vetustà impianti e locali
  - vetustà impianti 0-7
  - stato di manutenzione locali 0-8
- Localizzazione 0-15
  - ubicazione in prossimità alle principali vie di comunicazione stradali 0-5

- ubicazione in prossimità alle linee di trasporto pubblico urbano 0 - 5
- parcheggi privati 0-5
- Vicinanza al Commissariato di pubblica sicurezza sita in prossimità di Piazza Brescia ai fini dell'utilizzo dell'armeria della Polizia di Stato
  - In un raggio di Km 1,0 =5
  - In un raggio di Km da 1,0 a 2,00 =2
  - In un raggio di Km da 2,1 a 3,00 =1
  - Oltre =0

**b. Offerta canone mensile/mq: Punteggio attribuibile da 0 a 60.**

Valore economico offerto come canone di locazione mensile/mq (importo lordo, compresi gli oneri fiscali, ove dovuti).

Il punteggio sarà attribuito mediante l'applicazione della seguente formula:

$$Q = Ri / Rmax \times 60$$

Dove:

$Q =$  punteggio attribuito all'offerta in esame

$Ri =$  ribasso percentuale offerto dal concorrente in esame

$Rmax =$  ribasso massimo percentuale offerto tra quelli in esame

$60 =$  punteggio massimo attribuibile al prezzo

**VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE – AGGIUDICAZIONE DELLA GARA**

**La valutazione delle proposte sarà svolta da una commissione che opererà nel seguente modo:**

1. in seduta pubblica convocata alle ore 09.00 del 08/08/2019 sarà verificata la regolarità formale dei PLICHI e si procederà all'apertura di quelli regolarmente pervenuti. Subito dopo si procederà all'apertura delle BUSTE 1 – “Domanda di partecipazione”, e alla verifica della documentazione contenuta. La positiva verifica del contenuto della busta 1, è condizione essenziale per l'esame della documentazione tecnica dell'immobile e dell'offerta del canone mensile/mq.
2. in seduta segreta si procederà all'apertura delle BUSTE 2 – “Documentazione tecnica immobile”, e alla verifica della documentazione contenuta.
3. in seduta pubblica convocata alle ore 12.00 del 13/08/2019 sarà reso noto il punteggio assegnato ai concorrenti sulla base dei requisiti tecnici – qualitativi e si procederà quindi all'apertura delle BUSTE 3 – “Offerta del canone mensile/mq”, e all'attribuzione dei relativi punteggi che sommati a quelli dell'offerta tecnica qualitativa, consentiranno di redigere la graduatoria con l'individuazione del concorrente provvisoriamente aggiudicatario.

La gara sarà aggiudicata provvisoriamente al concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto.

In caso di punteggi uguali la commissione inviterà i medesimi concorrenti a presentare immediatamente un'ulteriore offerta del canone a ribasso in busta chiusa. Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nessuno dei presenti aderisca all'invito della commissione di formulare un'offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

4. **L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'acquisizione del parere favorevole del Comando Carabinieri sull'immobile.**

L'apertura delle buste in seduta pubblica sarà effettuata presso la sede municipale – ufficio del dirigente del Settore Finanziario e sociale al secondo piano.

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste gli offerenti o propri delegati.

Potranno in qualunque momento, essere richiesti chiarimenti o integrazioni della documentazione prodotta, anche convocando apposito incontro in seduta privata.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni accordo sopravvenuto.

L'aggiudicazione definitiva della gara avrà luogo mediante determina del dirigente, all'interno della quale, sarà allegata l'eventuale graduatoria. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola proposta valida.

Il canone proposto non sarà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, per l'acquisizione del nulla osta ai sensi dell'art. 2, comma 222 della legge 23/12/2009 n.191 e dell'art. 1, comma 388, della legge 27/12/2013 n.147.

L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, qualora in sede di controllo dei requisiti oggetto di autocertificazione, si dovesse evincere la falsità o la non rispondenza di quanto dichiarato e le dichiarazioni false saranno segnalate d'ufficio alla Procura della Repubblica.

L'esito della selezione sarà pubblicato sul sito internet del comune di Jesolo <http://www.comune.jesolo.ve.it> sulla sezione *Bandi e avvisi*.

#### **STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

**Al termine della selezione sarà trasmessa all'aggiudicatario lo schema del contratto di locazione, il quale provvederà a verificare e richiedere entro 5 giorni ogni occorrente chiarimento, modifica e/o integrazione al contratto**, tuttavia il comune di Jesolo si riserva la facoltà di non procedere alla stipulazione del contratto in caso di difformità rispetto a quanto dichiarato nella proposta presentata.

**Il contratto di locazione sarà stipulato dalle parti in forma scritta, entro il 01/09/2019, garantendo comunque la consegna dell'immobile entro il 15/09/2019.**

E' fatto salvo lo slittamento dei termini precedentemente indicati, comunque concordati tra le parti e per cause non imputabili al comune di Jesolo.

Successivamente alla stipulazione del contratto di locazione, di cui si farà pieno carico questo Comune, l'immobile sarà concesso in comodato gratuito dal comune di Jesolo al Comando Stazione carabinieri di Jesolo.

#### **Trattamento dei dati personali e riservatezza**

In relazione alle attività che saranno eseguite nell'ambito del procedimento, il Comune si impegna ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) 2016/679 (il "GDPR"), la normativa di attuazione e di adeguamento al Regolamento, nonché di ogni ulteriore norma vigente a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali Italiana ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la "Normativa Applicabile").

Il comune si impegna a trattare i dati personali necessari per l'esecuzione del presente procedimento nei limiti di cui alle rispettive informative privacy fornite ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del GDPR

nonché per l'adempimento di eventuali obblighi derivanti dal presente Accordo/Contratto/Ordine, dalla legge, dalla normativa comunitaria o da provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali. Il Comune non sarà responsabile delle eventuali violazioni del partecipante alla gara per la disciplina in materia di tutela dei dati personali richiamate nel presente articolo.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Il responsabile del procedimento è la p.o. Patrimonio – dott. Pianif. Mario Finotto.

Per eventuali chiarimenti, per visionare gli atti, gli interessati / partecipanti potranno comunque rivolgersi all'ufficio Patrimonio (tel. 0421/359297-270).

Il presente avviso viene pubblicato integralmente all'albo on line del comune di Jesolo, sul sito Internet dell'ente <http://www.comune.jesolo.ve.it/> e per estratto sul B.U.R. della regione Veneto.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano le norme vigenti in materia.

X IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO E SOCIALE

Dott. Massimo Ambrosin

Il responsabile procedimento

Dott. pianif. Mario Finotto

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt.20 e 21 del d. lgs. n.82/2005: sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*