



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

PROT. N.76798 DEL 02/12/2014

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO **PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE** **DA ADIBIRE A CENTRO PER L'IMPIEGO**

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

In conformità alla deliberazione della giunta comunale n. 325 del 18/11/2014, alla determinazione dirigenziale n. 1805 del 01/12/2014 e ai sensi al Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare approvato con delibera di consiglio comunale n. 77 del 13/07/2009 e successivamente modificato con delibera consiliare n. 36 del 15/04/2010,

R E N D E N O T O

che vi è la necessità di individuare un immobile, da condurre in locazione per un minimo di anni 6 (sei) rinnovabili a norma di legge, con decorrenza a partire dal 01/03/2015, per adibirlo a sede del Centro per l'impiego di Jesolo.

A conclusione della procedura selettiva e solo 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 alla Provincia di Venezia (o altro ente competente), che l'utilizzerà a Centro per l'impiego a favore dei territori di Jesolo, Eraclea e Cavallino-Treporti.

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 addvenire alla stipula di un contratto di locazione con il comune di Jesolo, entro le ore 13.00 del giorno 16/01/2015.

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;
2. dotazione di parcheggi di pertinenza dell'immobile o presenza di parcheggi pubblici in vicinanza;
3. 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;
4. superficie totale utile (netta o calpestabile) indicativamente di circa mq. 90,00;
5. distribuzione degli spazi in una pluralità di uffici suddivisi indicativamente come segue:
- area / sala d'aspetto per il pubblico con postazione per la consultazione di video terminale;

Via S. Antonio, 11 – 30016 Jesolo (VE) - Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00608720272

tel. 0421 359297-270 - Fax 0421 359248

PEC : comune.jesolo@legalmail.it



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

- n. 3 stanze ad uso ufficio per totali n.5 postazioni di lavoro;
 - n. 1 spazio per colloqui collettivi / riunioni;
 - n. 1 stanza da adibire ad archivio;
 - servizi igienici distinti per personale e utenza;
6. 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;
 7. dotazione di collegamento cablato o cablabile con impianti fonia/dati;
 8. assenza di oneri, vincoli o contenziosi che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte del locatario;
 9. disponibilità all'uso dell'immobile entro il 01/03/2015 e per i successivi 6 anni, 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 Centro per l'impiego. Potranno valutarsi anche proposte in cui l'immobile necessiti degli adeguamenti e certificazioni di cui al superiore punto 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.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata di anni 6 (sei), rinnovabile a norma di legge.

E' facoltà dell'Amministrazione rescindere dal contratto in qualsiasi momento, quando per legittime circostanze, la sede del Centro per l'impiego 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.

I canoni annui verranno aggiornati 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 16/01/2015 per inoltro 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*

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00 – martedì e giovedì anche dalle 15.00 alle 17.30). In alternativa la proposta potrà pervenire per mezzo posta certificata all'indirizzo PEC: *comune.jesolo@legalmail.it*.

Le proposte pervenute oltre il termine fissato 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 Centro per l'impiego”*.

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 dell'atto di trasferimento 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 Centro per l'impiego*);

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

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

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 ANNUO: riportante esternamente i dati del mittente e la dicitura “Offerta del canone annuo”. 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, al valore del canone di locazione annuo a base della trattativa, corrispondente a € 9.000,00 (novemila/00 euro).

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 (dimensioni, disposizione locali, adeguatezza impianti alla funzione svolta, stato di manutenzione, accessibilità), localizzazione (ubicazione, viabilità, parcheggi e trasporti pubblici), tempo di messa a disposizione dell'immobile, eventuali spese condominiali a carico del conduttore, caratteristiche prestazionali dell'immobile (classe di efficienza energetica);

b. Offerta canone annuo: Punteggio attribuibile da 0 a 60.

Valore economico offerto come canone di locazione annuo (importo lordo, compresi gli oneri fiscali, ove dovuti). Il punteggio sarà attribuito mediante l'applicazione della seguente formula:

$$Q = R_i / R_{max} \times 60$$

Dove:

Q = punteggio attribuito all'offerta in esame

R_i = ribasso percentuale offerto dal concorrente in esame

R_{max} = 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 9.00 del 19/01/2015 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 annuo.
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 21/01/2015 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 annuo”, 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.

L'apertura delle buste in seduta pubblica sarà effettuata presso la sede municipale – ufficio del dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica 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.

Successivamente alla gara, il canone proposto 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.

Qual'ora l'Agenzia del Demanio valuterà congruo il canone proposto, si procederà all'aggiudicazione del contratto a favore del proponente collocato in prima posizione nella graduatoria.

In caso di valutazione di non congruità del corrispettivo da parte dell'Agenzia del Demanio, è riservata al proponente la facoltà di adeguarsi al valore espresso, pena l'esclusione dalla procedura.

In caso di mancato adeguamento si potrà procedere, in progressione, alla valutazione di congruità del corrispettivo proposto per la locazione, a partire dalla seconda posizione della graduatoria.

Si precisa che ai sensi dell'art. 3 del D.l. 6 luglio 2012 , n. 95, trattandosi di nuovo contratto di locazione passiva, avente ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applicherà la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

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 31/03/2015, garantendo comunque la consegna dell'immobile entro il 01/03/2015.

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 alla Provincia di Venezia (o altro ente competente), che l'utilizzerà a Centro per l'impiego a favore dei territori di Jesolo, Eraclea e Cavallino-Treporti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL D. Lgs. n. 196/2003

Il trattamento dei dati personali, il cui conferimento è obbligatorio essendo necessario per poter presentare la proposta, ai sensi del d. lgs. n. 196/2003, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, nell'ambito delle finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei partecipanti alla procedura ed a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Titolare del trattamento dei dati è il comune di Jesolo, il responsabile dei dati personali è l'arch. Renato Segatto, dirigente area lavori pubblici e urbanistica.

I dati personali saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, possono essere comunicati al personale interno della stazione appaltante coinvolto nel procedimento, ai concorrenti ed ad ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della legge 241/1990.

Circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati, si fa rinvio agli artt. 7, 8, 9 e 10 del d. lgs n. 196 del 30/06/2003.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento è la p.o. Patrimonio e sportello ambiente – dott. 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.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

Arch. Renato Segatto

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.