

ACQUEDOTTO CONSORTILE BIVIERE

COMUNI DI PALERMO E MONREALE

DATA DI PUBBLICAZIONE: 16/04/2020

DATA DI SCADENZA: 15/05/2020

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE AD ARCHIVIO DOCUMENTALE

L'Acquedotto Consortile Biviere (ACB), codice fiscale e partita IVA 02641830829, con sede legale a Monreale in via Altofonte n. 62/A, ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad archivio documentale.

Il presente avviso è pubblicato contestualmente all'Albo Pretorio on line e alla sezione "Amministrazione trasparente", alla sottosezione "Bandi di gara e contratti", del sito <http://www.acquedottobiviere.it/>, e all'Albo Pretorio del Comune di Monreale del sito <http://www.comune.monreale.pa.it/>.

La ricerca è circoscritta al territorio comunale di Monreale.

L'immobile dovrà avere le caratteristiche di seguito descritte.

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie totale lorda dell'immobile per il quale si attiva la presente ricerca di mercato dovrà essere di circa mq 100 da adibire ad uso archivio documentale, con certificato di impianti a norma, come meglio di seguito specificato.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

- ✓ indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ✓ agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- ✓ agevole fruibilità di aree parcheggio;
- ✓ efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa ed a presentare tutte le relative certificazioni);

- ✓ conformità dell'immobile (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) conformità agli strumenti urbanistici;
 - c) sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - d) destinazione ad uso ufficio;
- ✓ in ragione dell'uso ad archivio, l'immobile dovrà essere adeguatamente dimensionato anche in altezza e dotato di tutte le certificazioni a norma di legge – CPI (per quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, attività n. 34 dell'allegato 1 di cui all'articolo 2, comma 2, del Regolamento approvato dal decreto del Presidente della Repubblica 1/12/2011, n. 151, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- ✓ costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:
 - a) convenienza economica;
 - b) efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
 - c) razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
 - d) architettura modulare degli spazi locati;
 - e) sostenibilità ambientale complessiva;
- ✓ le superfici, in ragione della destinazione ad archivio documentale, dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse;
- ✓ saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria;
- ✓ la proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) e potrà essere prorogata di comune accordo per analoghi periodi, ai sensi dell'articolo 28 della legge 27/07/1978, n. 392.

CANONE

Il canone non dovrà discostarsi dai valori previsti per la locazione dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** in rapporto alle caratteristiche dell'immobile.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone annuo avverrà in rate eguali semestrali anticipate, con scadenza il 30° giorno di riferimento.

I pagamenti avverranno esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato sulla base dei dati forniti dal locatore ai sensi dell'articolo 3, comma 7, della legge 13/08/2010, n. 136.

Si applicano inoltre tutte le disposizioni stabilite dall'articolo 3 della legge 13/08/2010, n. 136, e dell'articolo 6 della legge 17/12/2010, n. 217 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 12/11/2010, n. 187, alla luce delle Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari adottate dall'ANAC con la determinazione n. 4 del 7/07/2011, aggiornata al decreto legislativo 19/04/2017, n. 56, recante *"Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18/04/2016, n. 50"*, con la deliberazione n. 556 del 31/05/2017.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili in possesso dei seguenti requisiti:

- ✓ che non siano incorsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del decreto legislativo 18/04/2016, n. 50, recante *"Codice dei contratti pubblici"*, o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, o di interdizione legale e/o giudiziale;
- ✓ che siano pieni proprietari o che abbiano la piena disponibilità giuridica dell'immobile proposto.

PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse sottoscritta dal proprietario (persona fisica e/o giuridica) dovrà pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/05/2020**, in busta chiusa al seguente indirizzo:

Acquedotto Consortile Biviere

Via Altofonte n. 62/A

90046 Monreale (PA)

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo o ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica – ove presente anche di posta elettronica certificata – ove si intendano ricevere le comunicazioni), e la dicitura ***"INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE AD ARCHIVIO DOCUMENTALE"***.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo dell'ACB.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi dall'ACB per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque non saranno restituiti al mittente.

Il plico dovrà contenere i seguenti documenti:

- 1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub A);
- 2) Dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato sub B), attesti l'insussistenza dei motivi d'esclusione, per effetto dell'articolo 80 del decreto legislativo 18/04/2016, n. 50, recante "*Codice dei contratti pubblici*", e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 3) Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - ✓ identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - ✓ situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
 - ✓ descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione e infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - ✓ estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - ✓ rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - ✓ rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - ✓ conformità dell'immobile alla normativa in materia di risparmio energetico;
 - ✓ descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - ✓ relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di spegnimento automatico, etc...);
 - ✓ indicazione della superficie lorda e utile dell'immobile;

- ✓ elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
 - ✓ eventuale documentazione fotografica;
 - ✓ ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
 - ✓ indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.
- 4)** Richiesta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto IVA, redatta secondo il modello allegato sub C).
- La proposta che, nel suo complesso (economico-finanziario), sarà ritenuta migliore, per le esigenze dell'Amministrazione, potrà essere sottoposta alle valutazioni di congruità del canone ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio.
- Si fa presente per completezza d'informazione che, ai sensi dell'articolo 3, comma 6, del decreto-legge 6/07/2012, n. 95, convertito, con modificazioni, in legge 7/08/2012, n. 135, per i contratti di locazione passiva di nuova stipula aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, si applica la riduzione del 15% sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

AVVERTENZE

L'indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso dell'Acquedotto Consortile Biviere.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di mesi 12 (dodici) decorrente dalla scadenza del presente avviso.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito web istituzionale <http://www.acquedottobiviere.it/>.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dall'offerente o comunque acquisiti dall'Amministrazione, nonché la documentazione presentata in relazione all'espletamento della presente indagine, saranno utilizzati con modalità cartacea o informatica, esclusivamente per la gestione dell'indagine medesima e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tale finalità – dall'Ente preposto.

I dati personali in questione, in conformità alle norme vigenti, potranno essere altresì oggetto di accesso da parte di eventuali soggetti controinteressati, nonché da parte degli organi giudiziari e di controllo.

Con il semplice invio della propria offerta, l'interessato esprime, pertanto, l'assenso al trattamento.

INFORMAZIONI GENERALI

E' nominato responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 5 delle legge regionale 21/05/2019, n. 7, il Direttore dell'ACB sottoscrittore del presente avviso.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare il responsabile del procedimento, telefono 091.431711, mail direttore@acquedottobiviere.it.

ALLEGATI

- ✓ Allegato sub A) – Domanda di partecipazione;
- ✓ Allegato sub B) – Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- ✓ Allegato sub C) – Richiesta economica.

Monreale, 16/04/2020

IL DIRETTORE DEL CONSORZIO
(Enrico Russo)