



COMUNE di BRENO

Provincia di Brescia

Cod. Fisc. : 00855690178 - Part. IVA: 00583090980

Indagine esplorativa di mercato indetta per reperimento in locazione di locali

da destinare a magazzino squadra operai Comunale.

PREMESSO CHE:

- Con la deliberazione n. 9 assunta in data 16.02.2017, la Giunta comunale ha espresso l'intenzione di valutare la possibilità di reperire in locazione locali ubicati all'interno di Breno Capoluogo da destinare a magazzino per la squadra operai Comunale da utilizzare come deposito per le attrezzature e materiali in dotazione alla squadra operai Comunale;
- Al fine di rendere noto detta intenzione della amministrazione comunale e di consentire, a chiunque abbia la disponibilità di locali con le caratteristiche qui di seguito riportate, di potere avanzare la propria manifestazione di interesse;

SI RENDE NOTO CHE:

- Il Comune di Breno intende valutare la possibilità di acquisire in locazione locali da destinare a magazzino per la squadra operai Comunale da utilizzare come deposito per le attrezzature e materiali in dotazione alla squadra operai Comunale;
- I locali che potranno essere presi in considerazione dovranno essere ubicati all'interno del Comune di Breno;
- La durata del contratto di locazione sarà di anni sei, salvo rinnovo a richiesta del Comune, con diritto per il conduttore di esercizio del recesso anticipato ex art.27 della L. 392/1978 e s.m.i.;
- In via del tutto presuntiva, la decorrenza del contratto viene ipotizzata a partire dal 1 gennaio 2018 per sei anni consecutivi rinnovabile per ulteriori 6 anni;
- Il canone di locazione non potrà essere superiore ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare /Agenzia del Territorio e dovrà

COMUNE DI BRENO
P.ZA GHISLANDI, 10

☎(0364) 322623 - Fax 322619

WWW.COMUNEBRENO.IT INFO@COMUNE.BRENO.BS.IT

1

U
COMUNE DI BRENO
Protocollo N.0007966/2017 del 09/10/2017
'Class.' 4.8 «BENI IMMOBILI»
Allegato N.1: INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE LOCALI SQUADRA OPERAI COMUNE DI BRENO

essere formulato a corpo e al mq. in riferimento alla superficie commerciale.

Requisiti Dimensionali e funzionali:

- Sono ammesse offerte relative ad edifici/capannoni attualmente adibiti a magazzino o suscettibili tramite opportuni lavori di adeguamento ad essere utilizzati per tale scopo.
- La struttura dell'Edificio dovrà essere di tipo prefabbricato in CA o in muratura e con resistenza al fuoco $\geq R 120$;
- La superficie dei locali di cui l'ente ha bisogno deve avere una capienza non inferiore ai 600 mq;
- Deve sussistere la possibilità di adattamento della ripartizione interna dei locali alle esigenze dell'ente;
- Edificio non contenente amianto o in cui siano stati effettuati interventi di bonifica in conformità alle normative vigenti;
- Possibilità di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi per uso magazzino;
- - Accessibilità, presenza di area per carico del materiale e possibilità di parcheggio;
- Collocazione del fabbricato piano terra.

Requisiti specifici normativi

- Norma antincendio: D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151;
- Norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche: Legge 09.01.1989 n. 13;
- Norme concernenti gli impianti elettrici e meccanici: dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008;
- Norme concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro D. Lgs. 9.04.2008 n. 81.

Procedura di individuazione dei locali

Soggetti ammessi:

Può manifestare il proprio interesse alla conclusione del contratto di locazione chiunque, anche congiuntamente, in possesso dei seguenti requisiti:

PERSONE FISICHE:

- non aver riportato condanna per alcuno dei reati richiamati agli artt. 32 bis, ter

COMUNE DI BRENO
P.ZA GHISLANDI, 10

☎(0364) 322623 - Fax 322619

WWW.COMUNEBRENO.IT INFO@COMUNE.BRENO.BS.IT

- e quater del codice penale, alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non sussistono procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia;
-

PERSONE GIURIDICHE:

- a) Iscrizione nel registro delle imprese presso la CCIAA (per i soggetti a ciò tenuti);
- b) Assenza di una delle cause ostative in “materia di antimafia” ex L. 575/1965;
- c) Insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del paese in cui è stabilito e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- d) Insussistenza dello stato di interdizione giudiziale o legale e di inabilitazione, nonché di qualsiasi causa di incapacità a contrattare con la pubblica amm.ne;
- e) Insussistenza di sanzione interdittivi a contrattare con la pubblica amministrazione per gli illeciti amministrativi dipendenti da reato ex D.Lgs 8.06.2001, n.231.
- f) Non sono ammesse offerte prevenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

Modalità di partecipazione:

- a) I soggetti interessati che abbiano la disponibilità di locali rispondenti alle caratteristiche sopra riportate, dovranno fare pervenire, la propria manifestazione di interesse con la indicazione dei locali proposti, al seguente indirizzo: Comune di Breno - Piazza Ghislandi 1 – 25043 Breno (BS) pena l'esclusione, entro e non oltre **il 20° giorno di calendario decorrente dalla data di pubblicazione del presente Avviso Pubblico**,
- b) L'offerta dovrà pervenire debitamente sottoscritta all'Ufficio Protocollo del Comune di Breno, per posta o consegna a mano in busta chiusa su cui dovrà essere apposta la dicitura: “ Indagine di mercato per immobile da locare, da destinare a magazzino squadra operai. Non aprire”. Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Qualora l'offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l'effetto darà ritenuta irricevibile. L'offerta sarà vincolante per duecentoquaranta giorni solari continuativi a decorrere dalla data sopra indicata per la presentazione dell'offerta.

Il plico, dovrà, a pena di esclusione, contenere n. 2 buste chiuse e sigillate, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, così contraddistinte:

- BUSTA 1 – Documentazione amministrativa
- BUSTA 2 – Offerta Economica

La Busta 1 – documentazione amministrativa – dovrà contenere:

- a) **Domanda di partecipazione** di cui l'**Allegato A**, per la domanda relativa a fabbricati aventi requisiti tipologici minimi, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società,
- b) **Dichiarazione Unica** di cui l'**Allegato B**, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società,
- c) **Planimetria dell'Immobile**, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici; piante in scala e documentazione fotografica; dati catastali.

La Busta 2 – Offerta economica – dovrà contenere:

- a) L'offerta economica, in bollo, da presentare sull'apposito modello **Allegato C**, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società, con allegata carta d'identità.

A pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere contenuta in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, su cui, oltre al mittente, dovrà essere apposta la seguente dicitura: *Busta Offerta Economica* “Indagine di mercato per immobile, da locare, da destinare a magazzino squadra operaia”.

Criteri per la individuazione della proposta più rispondente alle esigenze dell'ente:

- c) In ragione delle esigenze e finalità perseguite dal Comune, come meglio evidenziate nel richiamato atto deliberativo, si precisa che la individuazione della/e proposta/e che meglio soddisfano le esigenze dell'ente avverrà sulla base dei seguenti criteri elencati in ordine decrescente di importanza:
 - Fruibilità dei locali, intesa come facilità di accesso da strada o piazza o parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche in considerazione del piano di collocazione nell'edificio;
 - Disponibilità di una unica struttura frazionabile all'interno nella quale accorpate diversi servizi; in caso di più strutture idonee verrà in rilievo anche la comodità di fruibilità per la cittadinanza, e ciò in ragione della

loro vicinanza, della disponibilità di spazi a parcheggio utilizzabili agevolmente per le diverse strutture, ecc.;

- Caratteristiche architettoniche e strutturali dei locali, e dotazioni di impianti tecnologici;
- Possibilità di adattamento della ripartizione interna dei locali per le esigenze dell'ente, tenendo in debito conto i relativi costi e tempi di esecuzione.

Esame delle proposte/offerte

Le offerte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una commissione nominata dal Dirigente dell'Area Tecnica dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La Commissione esaminerà le offerte pervenute individuando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e selezionando l'offerta economicamente e tecnicamente più vantaggiosa e la posizione dell'immobile, sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

Offerta Economica: Punteggio attribuibile da 0 a 60.

Valore economico offerto come prezzo di canone di locazione annuo (importo lordo, compresi gli oneri fiscali, ove dovuti) con specifica del costo al mq;

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

Per la scelta dell'immobile, saranno considerati elementi preferenziali:

Distanza dalla sede comunale, edificio compartimentabile e piazzale esterno.

L'attribuzione del punteggio verrà applicata sulla base di un massimo di 10 punti per ogni voce.

La proposta/offerta selezionata sarà oggetto di attività istruttoria tecnica e di congruità, durante la quale l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ulteriore documentazione integrativa e/o concordare uno o più sopralluoghi presso l'immobile, anche tramite propri incaricati.

La finalità di carattere esplorativo della presente ricerca di mercato non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale la quale potrà condurre ulteriori trattative per altri immobili che riterrà più idonei. La presentazione dell'offerta non costituisce aspettative o alcun diritto di perfezionamento/definizione contrattuale.

Le decisioni conclusive in ordine alle locazioni oggetto del presente procedimento saranno adottate dalla Giunta comunale.

Condizioni di carattere generale:

- I soggetti che intendono presentare manifestazioni di interesse relative ad una pluralità di immobili dovranno far pervenire separate manifestazioni contenute in plichi distinti;
- Con la presentazione della proposta il soggetto partecipante implicitamente accetta senza riserve o eccezioni le norme e le condizioni contenute nel presente avviso;
- Il vincolo contrattuale sorgerà solo e soltanto con la formalizzazione del contratto di locazione.
- Si precisa che il presente procedimento ha la finalità di reperire le possibilità offerte dal mercato, per poi operare le proprie valutazioni e scelte per il raggiungimento delle finalità più sopra ricordate. Nell'esercizio del generale potere di autotutela della p.a., resta comunque salva la possibilità per il Comune di differire o di revocare il presente procedimento amministrativo, e ciò anche dopo l'individuazione della proposta, senza alcun diritto per i proponenti a rimborsi di spese o indennizzi di qualsiasi tipo o natura. Resta, quindi, nel potere del Comune di non procedere alla individuazione dei locali o anche di non stipulare l'eventuale contratto.
- Si avvisa che, ai sensi e per gli effetti della legge 241/90 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicare nel proprio sito istituzionale avvisi ed informazioni inerenti la presente ricerca di mercato e relativi alla eventuale necessità di integrazioni, revoca parziale o totale, sospensione, rinvio.
- Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- I dati personali saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.
- Per informazioni è possibile rivolgersi al Settore Tecnico – Tel. 0364/322634.
- Il presente avviso è consultabile presso l'Albo Pretorio Comunale e sul sito www.comunebreno.it

Breno, li

Il Responsabile del Settore