

# **AVVISO PUBBLICO PER RICERCA ESPLORATIVA DI IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE ALLA ALLOCAZIONE DI ALCUNE FUNZIONI DEL COMUNE DI NOVARA ATTUALMENTE INSEDIATE NELL'EX CAMPO TAV**

## **ART 1. OGGETTO DELLA RICERCA**

Il Comune di Novara, emana un Avviso pubblico per indagini esplorativa finalizzata all'individuazione di immobili da destinare alla allocazione delle seguenti funzioni del Comune di Novara attualmente insediate nell'ex campo TAV per la durata di un anno, nelle more del perfezionamento della concessione di altre aree da parte dell'Agenzia del Demanio:

1. Sede protezione civile - circa 250 mq + servizi igienici con spazi, anche all'aperto, per deposito dei mezzi;
2. Magazzini economali - circa 700 mq (non richiesta permanenza di persone);
3. Deposito Eletttricisti e Deposito Segnaletica, complessivamente circa 1.200 mq oltre a 2/3 uffici, spogliatoio e servizi igienici per gli operai - spazi esterni per i mezzi e materiale vario;
4. Banco Alimentare - circa 550 mq con servizi igienici e spazi esterni per i mezzi

E' preferibile che le funzioni possano essere accorpate in una o in numero limitato di strutture, al fine di condividere spazi esterni e servizi per il personale.

Ciascun immobile oggetto di offerta deve:

- essere già edificato all'atto della partecipazione alla presente selezione. Non si prenderanno in considerazione beni immobili non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso mentre potranno essere accolte offerte relative a settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati solo se dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti;
- essere ubicato sul territorio del Comune di Novara o nelle immediate vicinanze (entro un raggio di 15 km);
- assenza di gravami, pesi, diritti attivi o passivi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: ipoteche (legali, ipotecarie, volontarie), diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, vincoli contrattuali e/o obbligatori);
- immediatamente disponibile e, dunque, libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti Amministrativi alla locazione;
- possedere i requisiti in appresso indicati:
  1. destinazione produttiva;
  2. possesso del certificato di agibilità/abitabilità ovvero di dichiarazione asseverata di tecnico abilitato attestanti le condizioni di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
  3. conformità agli strumenti urbanistici, edilizi e catastali vigenti;
  4. conformità o di rispondenza degli impianti alla normativa vigente con particolare riguardo alle disposizioni del D.M. 7/2008;
  5. rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
  6. se ricorre la fattispecie, eventuale conformità del fabbricato ove è ubicato l'immobile alla normativa in materia di sicurezza antincendio;
  7. assenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone ovvero in ipotesi di presenza degli stessi le misure adottate;

## **ART. 2 DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto avrà durata di 1 (uno) anno rinnovabile per la medesima durata in ogni caso nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

### **ART. 3 REQUISITI DELL'OFFERENTE**

L'offerente (persona fisica ovvero giuridica) pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

- essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. In ipotesi di comproprietà o sussistenza di altro diritto di terzi sul bene l'offerente dovrà dichiarare la disponibilità dell'ulteriore soggetto a sottoscrivere il contratto di locazione;

- essere in possesso dei requisiti di "affidabilità" da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, conformemente al modello di dichiarazione di cui all'allegato n. 1 "Domanda di partecipazione" del presente Avviso (se l'immobile offerto è di proprietà/usufrutto di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun proprietario/usufruttuario);

L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con il Comune di Novara, anche al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse, nonché l'assenza di debiti, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti dell'Amministrazione.

### **ART 4 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I soggetti interessati a presentare domanda dovranno far pervenire a mezzo del servizio postale raccomandata o consegnare a mano al seguente indirizzo: Comune di Novara - Ufficio Protocollo - Palazzo Cabrino - Via Fratelli Rosselli, 1 - 28100 Novara, entro le ore **12:00** del giorno **05.02.2024** un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: *INDAGINE ESPLORATIVA RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA*.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui non saranno accettati reclami ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga all'Ufficio Protocollo del Comune in tempo utile.

All'interno del plico devono essere inserite 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

#### **BUSTA 1-DOCUMENTI:**

A) ALLEGATO 1 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE SOTTOSCRITTA DAL PRESIDENTE O LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'ASSOCIAZIONE

B) ALLEGATO 2 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE AI SENSI DELL'ART. 76 T.U. D.P.R. 445/2000

#### **BUSTA 2 – OFFERTE:**

C) ALLEGATO 3 OFFERTA ECONOMICA

D) ALLEGATO 4 OFFERTA TECNICA

E) PLANIMETRIA LOCALI OFFERTI

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente. Il Comune non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale viene acquisita agli atti e non sarà restituita.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di almeno 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità oltre che l'offerta tecnica ed economica sono richieste a pena di esclusione.

### **ART. 5 SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione della manifestazione di interesse di cui al presente avviso, il Comune nominerà un'apposita Commissione.

La Commissione si riunisce nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito istituzionale del Comune; nel corso di tale seduta procede alle verifiche preliminari, all'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica di quanto ivi contenuto; esclude le offerte irregolari.

La Commissione si riunisce successivamente per l'esame dei documenti presentati e tramite il RUP, può chiedere, in tale sede, chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione nonché effettuare appositi sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione.

All'esito dell'esame della busta "1", la Commissione, procede all'apertura della busta "2" e procede alla valutazione sulla base dei criteri stabiliti al successivo punto 6).

La Commissione, all'esito delle valutazioni finali di cui al successivo punto, stila la graduatoria finale.

#### ART. 6 SELEZIONE DELLE OFFERTE

Per la selezione delle offerte, ai fini della formazione della graduatoria, si applica un punteggio per voce che prevede in base ai criteri di seguito stabiliti e fino ad un punteggio massimo attribuibile pari a 100 punti:

PARAMETRO	REQUISITO	CRITERIO	TIPO VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
1	oggettivo	Convenienza economica	quantitativo	25
2	oggettivo	Oneri accessori contenuti	quantitativo	10
3	oggettivo	Minore numero di immobili di collocazione	quantitativo	15
4	soggettivo	Buono stato manutentivo e conservativo degli impianti e della struttura da non richiedere opere di manutenzione straordinaria ostative all'immediato utilizzo	qualitativo	15
5	soggettivo	Corrispondenza dell'immobile offerto con le necessità espresse dall'Ente	qualitativo	20
6	soggettivo	Fruibilità di aree parcheggio	qualitativo	10
7	soggettivo	Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione	qualitativo	5

Nel caso in cui più concorrenti presentino domanda di assegnazione, la Commissione valuta le singole relazioni ed attribuisce il punteggio dei parametri qualitativi n. 4, 5, 6, 7 come segue:

ciascun commissario attribuisce discrezionalmente al sub-elemento presentato da ciascun partecipante un coefficiente variabile tra zero e uno, espressione dei seguenti giudizi:

GIUDIZIO	COEFFICIENTI
eccellente	1

ottimo	0,9
buono	0,8
discreto	0,7
sufficiente	0,6
mediocre	0,5
insufficiente	0,4
scarso	0,3
inadeguato	0,2
nullo	0

Viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai vari commissari a ciascuna offerta per il singolo sub-elemento (coefficiente provvisorio), quindi, qualora nessuna offerta abbia ottenuto il coefficiente 1, tale coefficiente viene attribuito alla migliore offerta e le altre vengono conseguentemente riparametrate (coefficiente definitivo). Il coefficiente definitivo così ottenuto viene moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al singolo sub-elemento.

La commissione si riserva di non prendere in considerazione una o più proposte dei concorrenti se giudicate non coerenti, inopportune, inefficaci, ecc., o se le attività previste nello Statuto e proposte nel progetto richiesto dal bando non siano compatibili con il locale oggetto del presente avviso, dandone atto nel verbale di gara.

#### **ART.7 COMUNICAZIONE AVVIO DI PROCEDIMENTO**

- Il presente avviso costituisce ad ogni effetto comunicazione di avvio del procedimento, all'atto della presentazione della domanda.
- Ai sensi dell'art. 5 legge 7 agosto 1990, n. 241 il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore 11 Sviluppo del patrimonio immobiliare Arch. Elisabetta Rossi.
- Ogni ulteriore informazione e/o chiarimento potrà essere richiesto al Settore Sviluppo del patrimonio immobiliare telefonicamente al numero 0321.3702414 tutti i giorni dalle ore 9.00 alle 12.30, al lunedì, mercoledì e giovedì anche dalle ore 14.30 alle ore 17.00 oppure all'indirizzo mail [luini.stefano@comune.novara.it](mailto:luini.stefano@comune.novara.it);

#### **ART.8 FACOLTÀ DI REVOCA DELLA PROCEDURA**

Il Comune di Novara si riserva la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura di assegnazione per sopravvenute ragioni di Pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui tale procedura si fonda.

#### **ART. 9 DISPOSIZIONI GENERALI**

L'Amministrazione si riserva di richiedere ogni ulteriore dichiarazione, documentazione o certificazione riguardante le notizie indicate nella manifestazione d'interesse, inoltre si riserva di chiedere ulteriore documentazione integrativa o altra documentazione ritenuta opportuna al fine dell'individuazione della proposta maggiormente qualificata.

Si evidenzia altresì che il locatore, dovrà rispettare gli obblighi di condotta previsti dal "Codice di comportamento dei dipendenti", approvato con DGC n. 12 del 24.01.2014, e dal DPR n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.lgs 30 marzo 2001 n. 165", pubblicati sul sito istituzionale [www.comune.novara.it](http://www.comune.novara.it), in quanto estesi a tutti i collaboratori o consulenti con qualsiasi tipologia di

contratto o incarico a qualsiasi titolo, di cui l'Ente si avvalga.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme stabilite dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

La partecipazione alla selezione comporta implicitamente l'accettazione da parte degli aspiranti di tutte le condizioni previste dall'avviso di selezione e dalle norme regolamentari dell'Ente.

#### **ART 10. ALLEGATI**

Sono allegati al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

1. Domanda di partecipazione;
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000);
3. Offerta tecnica;
4. Offerta economica;