



COMUNE DI PREGNANA MILANESE
(Città Metropolitana di Milano)

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A MAGAZZINO COMUNALE- INDAGINE DI MERCATO.

PREMESSA

Il Comune di Pregnana Milanese (di seguito "Comune") ha necessità di individuare un immobile immediatamente disponibile, avente le caratteristiche specificate nel presente avviso, al fine di stipulare un contratto di locazione nei termini descritti più avanti per adibire tale immobile a magazzino comunale. Il presente Avviso sollecita la presentazione di offerte da parte di persone fisiche o giuridiche, in forma singola o associata, che soddisfino i requisiti descritti negli articoli seguenti.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta pervenute non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Pregnana Milanese, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la procedura in oggetto e/o di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, recedendo da eventuali trattative già avviate, senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente, per il sol fatto di avere presentato una proposta di offerta.

1. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile cercato deve possedere le caratteristiche essenziali descritte nel presente articolo; tali caratteristiche sono necessarie ai fini della presa in esame della candidatura; la mancata sussistenza di una o più caratteristiche essenziali comporta l'esclusione della candidatura dalla valutazione.

- **Ubicazione.** L'immobile deve trovarsi all'interno del territorio del Comune di Pregnana Milanese. Saranno prese in esame in aggiunta anche candidature relative a immobili situati nei Comuni contermini, purché la distanza percorsa su strada dal confine comunale non sia superiore a 500 metri.
- **Superficie e altezza interna minime.** L'immobile deve avere una superficie utile dello spazio interno adibito a magazzino non inferiore a 200 mq, distribuiti su un unico livello, con un'altezza netta minima di 4 metri. Superfici e altezze maggiori costituiranno elementi qualificanti per la valutazione.
- **Proprietà.** L'immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso e deve trovarsi nella piena disponibilità giuridica da parte del soggetto proponente, libero da qualsiasi vincolo che impedisca o limiti l'uso dichiarato in premessa o ritardi la stipula del contratto.
- **Conformità e requisiti tecnici.** L'immobile deve essere in perfette condizioni e deve possedere tutti i requisiti prescritti dalle Norme Tecniche del Piano di Governo del Territorio, dal Regolamento Edilizio, deve essere agibile e deve essere conforme con le Leggi e Norme vigenti sotto il profilo urbanistico, edilizio, ambientale, catastale, igienico-sanitario, statico, sismico, impiantistico, di prevenzione incendi, in relazione all'accessibilità e all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, in regola con le disposizioni in materia di efficienza energetica.

In particolare, la dimensione e la disposizione degli spazi interni devono essere idonee all'uso richiesto; la pavimentazione del locale interno deve essere durevole e resistente, priva di asperità e tale da consentirne una perfetta e semplice pulizia. L'immobile deve essere facilmente mantenibile e avere caratteristiche, apparati ed impianti in perfetto uso, funzionali all'utilizzo richiesto e tali da ridurre al minimo l'incidenza dei fattori di degrado, danno o furto dei materiali che vi verranno custoditi.

La proprietà deve possedere e presentare tutta la documentazione necessaria a comprovare tali caratteristiche ed elementi di conformità come meglio specificato negli articoli seguenti.

2. CARATTERISTICHE OPZIONALI DELL'IMMOBILE

L'immobile può possedere le **caratteristiche opzionali** descritte nel presente articolo; tali caratteristiche non sono necessarie ai fini della presa in esame della candidatura, ma costituiscono elementi qualificanti per la valutazione. Verranno pertanto valutate favorevolmente le candidature relative a immobili che possiedano uno o più dei seguenti requisiti in aggiunta a tutti quelli descritti al precedente art. 1:

- **Aree esterne di pertinenza.** Presenza di aree scoperte di pertinenza adiacenti all'immobile, di uso esclusivo, aventi una superficie di almeno 100 mq. Tali aree devono essere idonee ad essere utilizzate come deposito scoperto e/o come parcheggio di mezzi operativi.
- **Ambienti accessori.** Presenza di servizi igienici e/o spogliatoi al servizio del locale principale da adibire a magazzino. Presenza di ulteriori locali di servizio quali uffici o spazi adatti al consumo dei pasti.
- **Arredi.** Presenza di scaffalature interne da magazzino idonee a sostenere carichi quali quelli che ci si attende all'interno di uno spazio di deposito di materiali edili, stradali o da giardinaggio.
- **Impianti.** Presenza di un impianto d'allarme perfettamente funzionante.
- **Accesso indipendente.** Possibilità di accedere all'immobile in maniera autonoma direttamente dallo spazio pubblico (parcheggio pubblico o strada).
- **Autonomia gestionale.** Gestione autonoma dell'unità immobiliare, sia sotto il profilo impiantistico, sia sotto il profilo della gestione immobiliare.

3. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE E DURATA DEL CONTRATTO.

I locali dovranno essere immediatamente disponibili.

L'eventuale **rapporto contrattuale avrà durata di anni 6 decorrenti dalla data di stipula del contratto** e potrà essere rinnovato di ulteriori sei anni, in maniera espressa, solo ove continuino a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte del Comune di Pregnana Milanese e le condizioni di convenienza economica alla locazione. Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permetta al Comune di Pregnana Milanese la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di n. 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo. All'atto della stipula del contratto il locatore dovrà produrre a proprie spese l'attestato di prestazione energetica.

3.1 Modalità Pagamento Del Canone

Il pagamento del canone annuo avverrà in due rate, la prima in via anticipata pari al 50% dell'importo contrattuale dovuto entro il mese di giugno, la seconda in via anticipata pari al 50% dell'importo contrattuale dovuto entro il mese di dicembre.

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

Si applicano inoltre tutte le disposizioni stabilite dall'art. 3 della Legge 136/2010 alla luce delle Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari adottate con la determinazione ANAC n. 4 del 7 luglio 2011 aggiornata al D.Lgs. 56/2017 recante "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50" con delibera n. 556 del 31 maggio 2017

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE LOCAZIONE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati.

I soggetti interessati dovranno formulare la propria proposta d'offerta, avente ad oggetto "**OFFERTA RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE AD USO MAGAZZINO PER COMUNE DI PREGNANA MILANESE**" e farla pervenire, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 21/07/2023** al Comune di Pregnana Milanese – Piazza Libertà 1 Pregnana Milanese (Mi) tramite:

- servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata;
- consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Pregnana Milanese;
- posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it

Il recapito del plico contenente la proposta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo del Comune di Pregnana Milanese che **chiude tutti i giorni alle ore 12.00**.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l'attività conoscitiva di che trattasi.

Il plico dovrà contenere:

BUSTA 1 "Documentazione amministrativa" contenente, a pena d'esclusione, gli allegati :

1. Allegato A "Domanda di partecipazione "
2. Allegato B "Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione "ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
 - a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) nonché di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
 - d) che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso, conformità degli impianti idrico-sanitari, elettrico, di produzione di calore/raffrescamento;
 - e) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della

posizione fiscale);

- f) di non trovarsi, nei confronti del Comune di Pregnana Milanese, in posizione di irregolarità tributaria, come definita dal Regolamento generale delle entrate tributarie dell'Ente;
- g) di impegnarsi a tener ferma la proposta per il termine di 180 gg decorrenti dalla scadenza del presente avviso pubblico.

- 3. **planimetria dell'immobile** in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;

Tale documentazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica) ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, corredata da copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità del dichiarante e dalla documentazione richiesta nel presente Avviso e nei modelli stessi.

BUSTA 2 "Offerta tecnica" contenente una

- 1. **relazione tecnico descrittiva dell'immobile** (max 4 cartelle) relativa alle caratteristiche dell'immobile, dimostrativa della sussistenza delle caratteristiche essenziali richieste dal bando e descrittiva delle caratteristiche opzionali elencate dal bando, recante anche i riferimenti ai principali elementi costruttivi, corredata dal Certificato di Agibilità o da altra documentazione con analogo valore certificativo di conformità rispetto alle Norme e Leggi vigenti in materia di:
 - a. tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - b. conformità degli impianti;
 - c. accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - d. conformità urbanistica, titolo edilizio, accatastamento;
 - e. prevenzione incendi;
- 2. **Eventuale impegnativa unilaterale** a realizzare possibili piccole opere di manutenzione necessarie ad adeguare l'immobile alle richieste di cui sopra da realizzarsi prima della stipula del contratto di locazione e comunque entro e non oltre tre mesi dalla presentazione dell'offerta di cui al presente avviso. Il Comune si riserva la facoltà di escludere dalla valutazione le istanze per le quali tale impegno risulti eccessivamente oneroso in termini di tempo, costo o elementi tecnici.

BUSTA 3 contenente l'Allegato C "Offerta Economica", sottoscritto dal soggetto titolare del bene (proprietario se persona fisica o rappresentante legale della proprietà se persona giuridica), dovrà indicare il canone annuo di locazione comprensivo di I.V.A. e l'espressa accettazione della validità di detta offerta per un periodo non inferiore a sei mesi dalla data di presentazione. Il canone di locazione indicato nell'**offerta economica non potrà comunque superare il valore di € 11.000 (euro undicimila) I.V.A. compresa.**

In caso di invio via PEC gli allegati dovranno costituire oggetto di unico invio - qualora consentito dal sistema informatico in uso.

Si precisa che il Comune di Pregnana Milanese non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte eventualmente pervenute saranno sottoposte ad una commissione all'uopo nominata, che dovrà accertare la rispondenza tecnica delle proposte ai contenuti di cui al presente avviso, procedere al loro esame e predisporre apposita graduatoria di preferenza, che non costituirà titolo legittimante per l'aggiudicazione provvisoria del contratto di locazione, l'eventuale scelta, pertanto, sarà operata tenendo

conto sia dei criteri di economicità sia a quelli di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

Il Comune di Pregnana Milanese potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il Comune di Pregnana Milanese si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

Il sondaggio di mercato avviato con il presente avviso non costituisce impegno per il Comune di Pregnana Milanese, il quale si riserva insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipulazione del contratto di locazione.

La stipula del contratto definitivo è subordinata alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dal Comune di Pregnana Milanese, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

6. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è individuato nella figura del Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio: Arch. Elisabetta Amariti

7. TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della presente procedura, o comunque raccolti dal Comune di Pregnana Milanese a telescopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della già menzionata procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. Con la presentazione della proposta d'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

8. INFORMAZIONI

Informazioni e richieste di chiarimenti possono essere inoltrate **entro le ore 12:00 del giorno 17 luglio 2023 esclusivamente tramite PEC** al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it

9. PUBBLICAZIONI

Il presente AVVISO e relativi allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Pregnana Milanese al seguente indirizzo: <https://www.comune.pregnana.mi.it>

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è *RESPONSABILE DEL SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO* Arch. Elisabetta Amariti tel. 02/93967217 – 02/93967220

IL RESPONSABILE SETTORE
ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

(Arch. Elisabetta Amariti)

Atto firmato elettronicamente secondo le norme vigenti: L. 15 marzo 1997 n. 59; DPR 10 novembre 1997 n. 513; D.P.C.M. 8 febbraio 1999, D.P.R. 8 dicembre 2000 n. 445, D.L. 23 gennaio 2002 n. 10 – Certificato rilasciato da InfoCert S.p.a (<http://www.firma.infocert.it>).