



CITTÀ DI CARPI

**Settore A3 – Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio
Servizio Amministrazione del Patrimonio**

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ARCHIVIO

ELENCO ARTICOLI:

ART. 1 - PREMESSE	1
ART. 2 - UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	1
ART. 3 - REQUISITI.....	2
ART. 4 - CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO.....	2
ART. 5 - PREZZO	3
ART. 6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	3
ART. 7 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA	3
ART. 8 - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI.....	5
ART. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	6
ART. 10 - ALLEGATI.....	6

ART. 1 - PREMESSE

In esecuzione degli indirizzi espressi con Delibera di Giunta del Comunale n. 40 del 16/03/2021 e della Determina Dirigenziale n. 211 del 01/04/2021, si rende noto che il Comune di Carpi intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da acquistare, da destinare ad archivio documentale e librario del Comune di Carpi.

Al presente avviso non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii. (Codice dei Contratti), ai sensi dell'art. 17 comma 1 dello stesso Codice. L'affidamento dei contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del Codice dei Contratti avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

ART. 2 - UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere ubicato in Carpi, in prossimità del centro urbano o nelle principali frazioni comunali e, comunque, collegato al centro urbano dalla viabilità principale.

L'immobile dovrà essere indicativamente così articolato:

- immobile indipendente, libero da tutti i lati, con eventuali spazi condominiali di limitate dimensioni;
- superficie coperta compresa indicativamente fra i 2000 e i 6000 mq;
- zona ad uso deposito/archivio di almeno 1500 mq, in modo da poter contenere soppalchi con scaffalature per almeno 15.000 ml di ripiani;
- zona ad uso ufficio riscaldata, con spazio per 2 postazioni di lavoro e per un tavolo per operazioni di spoglio documentale, ricerca e consultazione;
- servizi igienici idonei per il personale.

ART. 3 - REQUISITI

Al fine di poter essere adibito a deposito/archivio di materiale cartaceo l'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche:

- a) suddivisione con muri e porte REI 120 della zona archivio/deposito dalla zona uffici;
- b) dotazione per gli ambienti destinati ad archivio/deposito:
 - impianti di rilevazione fumi e spegnimento incendi a CO₂, allarme antintrusione, illuminazione di sicurezza e chiusure di finestre o lucernai meccanizzate;
 - controsoffittatura REI 120 per i solai e trattamento ignifugo dei pilastri in c.a.;
- c) impianto antincendio con idranti all'esterno del complesso edilizio;
- d) portata aree ad archivio/deposito (esclusi uffici) per carichi distribuiti ≥ 600 Kg/mq e concentrati 700 Kg (Cat. E1);

L'immobile deve inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

- e) essere completamente agibile ed utilizzabile, in stato manutentivo almeno buono, con impianti funzionanti;
- f) essere conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale, con destinazione d'uso compatibile con l'uso per cui è proposto;
- g) rispondenza alle norme vigenti in materia impiantistica (D.M. 37/2008);
- h) rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi;
- i) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008), in particolare assenza di amianto o di altre fibre potenzialmente cancerogene, con espresso impegno a documentare tale requisito - ove richiesto dal Comune - mediante l'espletamento di indagini ambientali con oneri e spese a carico del dichiarante;
- j) rispondenza alle norme in materia di efficienza energetica;
- k) rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni;
- l) rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989 e D.P.R. n. 503/1996);

L'immobile deve essere corredato della seguente documentazione:

- m) Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità/Certificato di agibilità, ai sensi della L.R. n. 23/2013;
- n) Agibilità sismica definitiva, ai sensi dell'art. 3 della D.L. n. 74/2012, ove prevista;
- o) Certificati di conformità degli impianti (es. impianto idrico, elettrico, gas, ecc.);
- p) Attestato di prestazione energetica (D.Lgs. n. 192/2005);
- q) Segnalazione certificata di inizio attività / Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ai sensi D.P.R. 151/2011, ove previsto.

Nel caso l'immobile non presenti tutte le caratteristiche indicate, è richiesta alla proprietà la disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori e a conseguire le certificazioni e/o i titoli abilitativi necessari per adeguare l'immobile.

ART. 4 - CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO

Qualora a seguito della presente procedura il Comune individuasse una proposta idonea, sarà stipulato un atto di compravendita o, eventualmente, una locazione con patto di futura vendita. Si applicheranno 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 e sarà acquisito il CIG (codice identificativo di gara).

ART. 5 - PREZZO

Il prezzo per l'acquisto dell'immobile non dovrà discostarsi dai valori correnti di mercato e da quelli previsti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in rapporto alle caratteristiche dell'immobile.

Il Comune si riserva la facoltà di sottoporre il prezzo proposto a **validazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio**.

ART. 6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

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

- essere proprietari dell'immobile proposto o di averne comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concederlo in vendita o in locazione con patto di futura vendita;
- che non si trovano in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non siano incorsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, Codice dei Contratti;
- di non essersi resi colpevoli di negligenza o malafede in rapporti con il Comune di Carpi e di non essere stati inadempienti nell'esecuzione degli obblighi contrattuali in contratti con l'amministrazione pubblica;
- di non essere inadempienti rispetto al pagamento d'importi dovuti a qualsiasi titolo al Comune di Carpi;
- di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o aver attribuito incarichi a ex dipendenti o incaricati del Comune di Carpi (nel triennio successivo alla loro cessazione del rapporto) che hanno esercitato per conto del Comune di Carpi poteri autorizzativi o negoziali nei confronti del soggetto richiedente, negli ultimi tre anni di servizio.

ART. 7 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico, contenente la manifestazione di interesse, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e la documentazione sotto indicata dovrà pervenire, con ogni mezzo, entro e non oltre **le ore 11:30 di lunedì 10 maggio 2021** al seguente indirizzo:

COMUNE DI CARPI – UFFICIO PROTOCOLLO
C.so A.Pio, 91
41012 CARPI (Mo)

Sul plico dovranno esser chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale, indirizzo e numero di telefono) e la seguente dicitura: **“INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ARCHIVIO”**.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo del Comune di Carpi.

Il plico dovrà contenere:

1 - Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva attestante i requisiti di partecipazione di cui all'art. 6, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'**Allegato A** al presente avviso a formarne parte integrante e sostanziale, che **dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile** (persona fisica o giuridica) o da chi ha comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concederlo in vendita o in locazione con patto di futura vendita, e **corredata dai seguenti documenti**:

- **copia fotostatica del documento d'identità** in corso di validità del proprietario / soggetto, munito dei necessari poteri, sottoscrittore della manifestazione di interesse;
- **(solo nel caso di Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione)** documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del rappresentato di partecipare all'indagine di mercato; per le società / ditte individuali allegare, altresì, copia della visura della C.C.I.A.A.;

- **(solo nel caso di intervento di un procuratore speciale)** procura in originale o in copia autentica;
- **(solo nel caso l'immobile debba essere sottoposto ad interventi e/o cambi di destinazione d'uso)** dichiarazione di impegno, in caso di selezione dell'immobile proposto, ad eseguire a propria cura e spese i lavori e a conseguire le certificazioni e/o i titoli abilitativi necessari per adeguare l'immobile alle caratteristiche richieste agli art. 2 e 3 del presente Avviso, con esatta indicazione dei tempi di consegna dall'eventuale aggiudicazione.

2 - Relazione tecnico descrittiva dell'immobile, firmata da tecnico abilitato e iscritto all'ordine, nella quale saranno attestati:

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc...;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione richiesta (archivio e uffici) ove già disponibile o, in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e dichiarazione asseverata, che attesti la fattibilità del cambio d'uso;
- estremi dell'ultimo titolo abilitativo che attesti la legittimità della destinazione d'uso attuale;
- estremi della segnalazione certificata di agibilità/certificato di agibilità. Qualora tale certificato non sia stato rilasciato, dovrà essere fornita l'attestazione dell'avvenuta richiesta, accompagnata da dichiarazione asseverata che attesti:
 - o la completezza e la correttezza della documentazione consegnata all'amministrazione comunale;
 - o che, a seguito della richiesta, non sia stato emesso alcun provvedimento di diniego e si sia, quindi, formato il silenzio-assenso, secondo la normativa tempo per tempo vigente;
 - o che eventuali interventi realizzati successivamente a tale richiesta non abbiano modificato le condizioni del compendio sulle quali si è maturato tale silenzio-assenso;
- estremi dell'agibilità sismica definitiva, ai sensi dell'art. 3 della D.L. n. 74/2012, ove prevista;
- estremi della segnalazione certificata di inizio attività o copia del certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ai sensi D.P.R. 151/2011, ove previsto;
- 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 vigente riguardante il risparmio energetico e copia dell'attestato di prestazione energetica;
- relazione dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile con puntuale riferimento ai requisiti richiesti agli artt. 2 e 3 dell'Avviso;
- indicazione della superficie lorda e netta dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (archivio, uffici, locali accessori, autorimessa ecc...) con le relative altezze utili;
- indicazione di eventuali spese condominiali o altri oneri accessori, ed importo annuo presunto;
- **(solo nel caso l'immobile debba essere sottoposto ad interventi e/o cambi di destinazione d'uso)** descrizione delle modifiche e delle certificazioni e/o titoli abilitativi necessari per l'adeguamento dell'immobile alle caratteristiche richieste agli art. 2 e 3 del presente Avviso e dichiarazione asseverata, che ne attesti la fattibilità urbanistico – edilizia;
- allegati:
 - o elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, ecc... in numero e scala adeguata a

fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile proposto;

- visure e planimetrie catastali;
- documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;

3 - Richiesta economica, con l'indicazione del prezzo di vendita al netto dell'I.V.A. e dell'eventuale disponibilità di locazione con patto di futura vendita, redatta secondo il modello **Allegato B** e sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica) o da chi ha comunque la disponibilità, giuridica e materiale.

ART. 8 - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Il presente avviso, così come ogni sua eventuale modifica e/o integrazione, è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente, **www.comune.carpi.mo.it - sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di gara, Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura, Indagini di Mercato, Anno 2021**, all'indirizzo:

<https://www.comune.carpi.mo.it/il-comune/amministrazione-trasparente-carpi/bandi-di-gara/13819-atti-relativi-alle-procedure-per-l-affidamento-di-appalti-pubblici/indagini-di-mercato-carpi/anno-2021>

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate al seguente indirizzo e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it

L'Amministrazione s'impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e quesiti formulati. NON si garantiscono risposte a quesiti pervenuti negli ultimi 4 giorni antecedenti la data di scadenza per il termine di ricezione delle manifestazioni di interesse.

Le risposte ad eventuali quesiti e tutte le comunicazioni verranno pubblicate nella pagina dedicata al presente avviso sul sito web istituzionale.

Per informazioni in merito al presente avviso, è possibile contattare il Servizio Amministrazione del Patrimonio: e-mail: servizio.patrimonio@comune.carpi.mo.it, tel. 059 649187.

La Responsabile del Procedimento è la titolare di posizione organizzativa del Servizio Amministrazione del Patrimonio, Dott.ssa Ing. Marzia Cattini.

Successivamente al termine per la presentazione della manifestazione di interesse, il Comune provvederà alla verifica delle manifestazioni pervenute ed alla loro valutazione rispetto ai requisiti richiesti.

Il Comune si riserva di procedere a trattativa privata con i soggetti che avranno presentato le offerte ritenute migliori. Il Comune si riserva, altresì, il diritto di procedere alla trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero, di non procedere qualora ritenga non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare le esigenze del Comune.

La proposta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione Comunale, sarà sottoposta a valutazione di congruità da parte dei competenti uffici tecnici.

L'eventuale acquisto sarà soggetto ad autorizzazione da parte degli organi amministrativi.

Prima dell'eventuale rogito, dovrà esser consegnata al notaio l'Attestazione di conformità urbanistica e catastale, redatta da un tecnico abilitato e iscritto all'ordine.

Il presente avviso riveste solamente il carattere di raccolta di manifestazioni d'interesse e le proposte che perverranno non saranno vincolanti in alcun modo per il Comune di Carpi, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di

motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi presso gli immobili proposti.

Il Comune si riserva, in ogni caso, di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle proposte.

Il Comune, oltre a valutare le proposte pervenute, si riserva di reperire comunque altri immobili.

Il Comune di riserva il diritto di modificare / integrare / annullare, il presente avviso in qualsiasi momento.

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- convenienza economica;
- centralità dell'ubicazione rispetto alle sedi comunali;
- efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- sostenibilità ambientale complessiva.

Si precisa che il Comune non corrisponderà alcun rimborso, qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non verranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'esito dell'indagine di mercato verrà pubblicato nella pagina dedicata al presente avviso sul sito web istituzionale del Comune di Carpi. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicchè sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

ART. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE (GDPR), esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente avviso.

ART. 10 - ALLEGATI

Allegato A - Modello domanda di partecipazione e dichiarazione.

Allegato B - Modello richiesta economica.

Carpi, li 07/04/2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE A3

Dott. Ing. Norberto Carboni

(firmato digitalmente)