

**Comune di
Pavullo nel
Frignano**

Provincia di Modena



AREA SERVIZI TECNICI

Tel. ☎ 0536/29952-29969

Sito Internet <http://www.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it>

e-mail: g.nobili@comune.pavullo-nel-frignano.mo.it

Piazza Montecuccoli, 1 - Cap: 41026 Pavullo nel Frignano

Cod fisc e P.IVA 00223910365

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO CENTRO PER L'IMPIEGO UBICATO NEL CAPOLUOGO DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

PREMESSE

Il Comune di Pavullo nel Frignano - Area Servizi Tecnici, ha necessità di individuare un immobile da acquistare, per adibirlo a sede del Centro per l'impiego di Pavullo nel Frignano.

In esecuzione degli indirizzi espressi con Delibera di Giunta del Comunale n. 58 del 23.05.2024 e della Determina n. 312 del 19.06.2024, si rende noto che il Comune di Pavullo nel Frignano intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da acquistare per adibirlo a sede del Centro per l'impiego di Pavullo nel Frignano .

L'ENTE HA STIMATO UN COSTO MASSIMO SPENDIBILE PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE PARI A € 375.000,00 OLTRE ALLE SPESE FISCALI E NOTARILI A CARICO DELL'ENTE.

Al presente avviso non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs n. 36/2023 (Codice dei Contratti), ai sensi dell'art. 56 comma 1 lett.e) 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.

1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

1a) Dimensioni e requisiti funzionali

L'immobile da proporre all'Amministrazione comunale dovrà avere le seguenti caratteristiche, definite dall'Agenzia Regionale per il Lavoro della Regione Emilia-Romagna, Ente a cui afferisce il Centro per l'impiego:

- 1) essere ubicato nel Capoluogo del Comune di Pavullo nel Frignano;
- 2) avere una superficie di almeno mq 210 (+/-10%) di cui almeno mq 140 su un unico piano facilmente accessibile all'utenza disabile e i restanti collegati internamente con scala o altro mezzo idoneo;
- 3) essere in grado di contenere almeno 7 postazioni di lavoro e suddivisibile in almeno n. 4 stanze da adibire ad ufficio (all'interno delle quali poter organizzare nel complesso almeno 7 postazioni di lavoro), n. 1 stanza da destinare a sala riunioni, uno spazio da destinare all'accoglienza degli utenti in attesa di accedere ai servizi;

1b) Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale

L'immobile dovrà essere:

- 1) ubicato all'interno del centro abitato di Pavullo nel Frignano, ben servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione per consentire un'agevole accessibilità

- dello stesso, sia da parte dei dipendenti che dell'utenza;
- 2) situato nelle immediate vicinanze di un parcheggio pubblico o privato gratuito;
 - 3) dotato di autonomia funzionale (impianti per l'acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà esclusiva) e di accessi indipendenti.

1c) Requisiti tecnici specifici:

L'immobile dovrà:

- a) prevedere una destinazione ad uso ufficio o che tale destinazione d'uso sia comunque consentita dalla disciplina Urbanistica Edilizia vigente del Comune di Pavullo nel Frignano;
- b) offrire una superficie di almeno mq 210 (+/-10%) di cui almeno mq 140 su un unico piano facilmente accessibile all'utenza disabile e i restanti collegati internamente con scala o altro mezzo idoneo;
- c) prevedere un attestato di prestazione energetica Classe C o superiore;
- d) rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- e) rispondere ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- f) più in generale, rispettare la normativa di cui all'Allegato 1, parte integrante del presente avviso.

1d) Sarà valutata positivamente la presenza dei seguenti requisiti aggiuntivi:

- un locale magazzino/deposito
- esistenza di n. 2 ingressi indipendenti;
- posti auto dedicati per i dipendenti e per il pubblico;

2. 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 degli organi competenti.**

SI RAMMENTA CHE L'ENTE HA STIMATO UN COSTO MASSIMO SPENDIBILE PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE PARI A € 375.000,00 OLTRE ALLE SPESE FISCALI E NOTARILI A CARICO DELL'ENTE.

L'IMMOBILE PROPOSTO DOVRA' AVER UN PREZZO INFERIORE A € 375.000,00, SARANNO ASSEGNATI 30 PUNTI sulla base della seguente formula (verrà valutata come miglior offerta quella il cui prezzo al mq risulta più basso): $V_n=(P_n/P_{min})*30$.

3. PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire **ALL'AMMINISTRAZIONE SCRIVENTE - COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO - Ufficio Protocollo - Piazza Montecuccoli, 1 - 41026 Pavullo nel Frignano, direttamente a mano durante l'orario di apertura al pubblico o tramite il servizio postale, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 LUGLIO 2024 con Busta chiusa, che dovrà riportare all'esterno:**

- 1) Nome e indirizzo del MITTENTE;
- 2) La seguente dicitura " **CONTIENE OFFERTA PER INDAGINE DI MERCATO**

**FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO
PUBBLICO CENTRO PER L'IMPIEGO UBICATO NEL CAPOLUOGO DEL
COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO.NON APRIRE**

N.B Il termine entro il quale dovrà pervenire l'offerta, il cui recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente, è da considerarsi perentorio, precisando che, in caso di invio tramite il servizio postale, non vale la data del timbro postale ma quella di arrivo all'Ufficio Protocollo dell'Ente.

Non si darà pertanto corso al plico che non sia pervenuto **ENTRO IL GIORNO E L'ORA FISSATI
QUALE TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Oltre il termine fissato per la presentazione non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Questa Amministrazione non riconosce alcuna provvigione o compenso per attività di mediazione.

Non saranno prese in considerazione le offerte inviate da intermediari e/o agenzie d'intermediazione immobiliare.

4.OFFERTA

L'offerta presentata in carta libera dovrà necessariamente contenere:

Per le persone fisiche

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, codice fiscale);
- copia fotostatica di un documento d'identità (pena l'esclusione);
- eventuale indirizzo PEC (posta elettronica certificata)
- firma leggibile dell'offerente.

Per le persone giuridiche

- denominazione/ragione sociale;
- codice fiscale e/o partita IVA;
- nominativo luogo e data di nascita, codice fiscale e carica ricoperta dalle persone designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
- indirizzo PEC (posta elettronica certificata).
- firma leggibile di un legale rappresentate, corredata a pena di esclusione da un valido documento d'identità del sottoscrittore.

L'offerta, PENA ESCLUSIONE, dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- Allegato "A" - Offerta di un immobile da adibire a Centro per l'impiego di Pavullo nel Frignano", debitamente compilato e sottoscritto, (secondo il fac-simile allegato);
- Allegato "B" - Relazione descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali, nonché della ubicazione dell'immobile e planimetria interna scala 1:100 dei locali corredata di idonea documentazione fotografica dell'immobile e **Layout assentibile** nel quale si dimostra di poter contenere almeno 7 postazioni di lavoro e suddivisibile in almeno n.4 stanze da adibire ad ufficio (all'interno delle quali poter organizzare almeno 7 postazioni di lavoro), n. 1 stanza da destinare a sala riunioni, uno spazio da destinare all'accoglienza degli utenti in attesa di accedere ai servizi;

- Allegato “C” - Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà regolarmente iscritto all’Albo Professionale attestante che:
 - a) l’immobile ha destinazione d’uso “uffici” o che l’immobile sia trasformabile in tale destinazione d’uso conformemente alla disciplina Urbanistica-Edilia vigente del Comune di Pavullo nel Frignano;
 - b) qualora l’immobile non offra la superficie totale richiesta su un unico piano, sia possibile ricavare i metri quadri di superficie utile necessari rimanenti ricavando spazi all’interno dello stesso eventualmente collegati internamente tramite una scala o altro idoneo mezzo;
 - c) l’immobile sia rispondente alle prescrizioni di cui all’allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - d) l’immobile sia rispondente ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
 - e) gli impianti a servizio dell’immobile siano conformi alla vigente normativa;
 - f) l’immobile sia conforme ai titoli edilizi rilasciati per la sua costruzione e le sue eventuali trasformazioni successive.
- Allegato “D” – Attestato di prestazione energetica in corso di validità attestante la classe energetica dell’immobile (classe energetica minima “C”);
- Allegato “E” - Offerta economica, dal quale devono risultare:
 - a) il prezzo di vendita richiesto per l’immobile;
 - b) di conoscere e di accettare, senza riserve e condizioni, il contenuto del presente avviso;
 - c) di mantenere valida l’offerta per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla sua presentazione.

4. ULTERIORI CONDIZIONI E VALUTAZIONE OFFERTA

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l’Amministrazione, che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, nonché di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione. Nessun diritto o aspettativa potrà quindi sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell’offerta.

Il Comune di Pavullo nel Frignano si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

Il Comune di Pavullo nel Frignano, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria a fini dell’esame delle offerte.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente all’Amministrazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell’immobile rispetto a quanto dichiarato nell’offerta, oppure 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 eventualmente sostenute, sino alla data di interruzione della trattativa.

In ogni caso il prezzo di vendita del bene offerto sarà sottoposto a congruità dal competente ufficio comunale.

5. CRITERI DI SELEZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte di cui al punto 2, le proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una commissione nominata dal Direttore d'area Servizi Tecnici Responsabile del contratto di acquisto.

La Commissione sarà formata da n. 3 persone, scelte eventualmente anche all'esterno dell'Ente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto.

La Commissione potrà richiedere al proponente ogni chiarimento sull'offerta presentata, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata, riservandosi la facoltà di concordare sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, al fine di acquisire ogni dato utile alla valutazione.

L'immobile sarà selezionato seguendo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri e i pesi specificati nei "CRITERI DI VALUTAZIONE" con riferimento ai seguenti criteri e sub-criteri metodo di seguito indicati.

		Elementi	Punti	Metodo attribuzione punteggi
Offerta Economica	A	Prezzo di acquisto al mq	30	interpolazione lineare con il prezzo più basso offerto
		Totale punti Offerta Economica	30	
Offerta Tecnica	1.a 1.b	Idoneità all'uso e rispondenza dell'immobile offerto ai requisiti dimensionali, ubicazionali e funzionali – si veda punti 1a) e 1b)	30	Criterio qualitativo (vedi sotto)
	1.c	Valutazione requisiti tecnici – si veda punto 1c)	25	
	1.d	Valutazione requisiti tecnici – si veda punto 1d)	5	
	1.e	Classe energetica superiore alla Classe minima richiesta "C" (5 punti per ogni classe migliorativa fino a un max di 10 punti)	10	
		Totale punti Offerta Tecnica	70	

ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Per il criterio A il punteggio di 30 punti è assegnato per la migliore offerta economica sulla base della seguente formula (verrà valutata come miglior offerta quella il cui prezzo al mq risulta più basso):

$$V_n = (P_n / P_{\min}) * 30$$

Dove

V_n = punteggio assegnato all' n-esimo concorrente

P_n = **prezzo al mq** richiesto dal concorrente n-esimo

P_{\min} = **prezzo al mq** minimo richiesto proposto in sede di gara

In caso di risultato decimale, si procede all'arrotondamento alla seconda cifra decimale per difetto.

A ciascuno degli elementi qualitativi di cui ai criteri **Offerta Tecnica** lett. 1.a) 1.b), 1.c), 1.d) è attribuito un punteggio coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale del coefficiente variabile da zero ad uno.

La Commissione giudicatrice individuerà il grado di valore di ciascun criterio/sub-criterio di valutazione ricavato dalla scala sotto riportata, ed attribuirà il punteggio nell'ambito della fascia corrispondente, al giudizio formulato:

Giudizio	Valore
Ottimo	1
Buono	Da 0,61 a 0,80
Sufficiente	Da 0,40 a 0,6
Insufficiente	0

È da intendersi:

INSUFFICIENTE

e quindi esclusa dal processo di valutazione, la non conformità dell'immobile offerto a quanto prescritto dal presente avviso pubblico.

SUFFICIENTE

un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, presenti, anche parzialmente, i requisiti richiesti.

BUONO

un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, pur presentando tutti i requisiti richiesti, non raggiunge completamente le caratteristiche definite nel presente avviso.

OTTIMO

un immobile offerto che, in relazione al criterio di valutazione, è conforme, completo e coerente con le caratteristiche definite nel presente avviso.

Per il criterio 1.e) la Commissione attribuirà 5 punti per ogni classe migliorativa rispetto alla classe energetica minima richiesta "Classe c" fino a un max di 10 punti.

La Commissione procederà ad assegnare per ogni criterio di cui sopra un punteggio.

Sarà considerata vincitrice l'offerta che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato. In caso di parità sarà data precedenza, all'offerente che avrà ricevuto il punteggio più alto riguardo all'offerta tecnica.

Si ricorda che il prezzo di vendita del bene offerto sarà sottoposto a congruità dal competente servizio patrimonio dell'Ente.

Selezionato l'immobile rispondente al presente avviso questa Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente, mediante PEC o Raccomandata A.R, secondo l'indirizzo indicato nella presentazione della proposta.

6. CONTRATTO

Successivamente alla scelta dell'immobile rispondente alle richieste, l'amministrazione procederà all'individuazione del notaio ed a tutte le procedure necessarie per addivenire alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

L'acquisto sarà in ogni caso sottoposto all'autorizzazione degli organi amministrativi di controllo. La stipula del contratto è inoltre subordinata alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile o del rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario, attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 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. Nel caso di persona giuridica il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Comunale www.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it – Amministrazione Trasparente, e sarà reso disponibile, in formato cartaceo, presso l'Urp sede Comune di Pavullo nel Frignano - Piazza Montecuccoli n. 1 41026 Pavullo nel Frignano - Piano Terra.

Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione sul medesimo sito internet.

Responsabile del procedimento è l'Ing. Nobili Giovanni (tel.0536-29952, e-mail g.nobili@comune.pavullo-nel-frignano.mo.it).

Referenti della pratica: Ing. Cappi Chiara – 0536-29969 e-mail: c.cappi@comune.pavullo-nel-frignano.mo.it

7. TRATTAMENTO DEI DATI INFORMATIVI IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI ex art. 13 Reg. (UE) 2016/679

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi Regolamento Europeo 2016/679, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

In conformità agli artt. 13-14 del Regolamento Europeo 2016/679 (di seguito GDPR), la informiamo che il Comune di Pavullo nel Frignano con sede legale in Piazza Montecuccoli n.1 Pavullo nel Frignano (Mo) – Cap. 41026 in qualità di Titolare del trattamento, tratterà i dati afferenti alla gestione della procedura di

gara (identificativi, particolari e relativi a condanne penali e reati) per le finalità indicate nel presente bando. I dati particolari (es. stato di salute, origini razziali e/o etniche...) sono quelli definiti dall'articolo 9 del GDPR. I dati relativi a condanne penali e reati (desumibili dal casellario giudiziario) sono quelli definiti dall'art. 10 del GDPR. I dati saranno trattati da personale opportunamente incaricato dal Titolare su supporti cartacei e informatici e saranno comunicati all'esterno solo se necessario per l'espletamento delle finalità del presente bando. I dati saranno diffusi solo nei casi previsti dalla legge. Il Titolare ha designato il Responsabile della protezione dei dati personali (DPO) ai sensi dell'art. 37 del GDPR i cui dati di contatto sono: dpo-team@lepida.it.

In qualunque momento il candidato potrà richiedere l'informativa estesa ed ottenere la cancellazione (diritto all'oblio), la limitazione, l'aggiornamento, la rettificazione, la portabilità, l'opposizione al trattamento dei dati personali che La riguardano, nonché in generale può esercitare tutti i diritti previsti dagli artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del GDPR inviando una mail a g.nobili@comune.pavullo-nel-frignano.mo.it. La firma apposta in calce alla domanda varrà anche come autorizzazione all'Unione dei Comuni del Frignano ad utilizzare i dati personali nella stessa contenuti per i fini del bando e per le finalità istituzionali connesse e conseguenti.

Si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno:

- utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;
- conservati fino alla conclusione del procedimento presso l'Area Servizi Tecnici del Comune di Pavullo nel Frignano –Via Giardini 20, dal Comune di Pavullo nel Frignano.

8. ALLEGATI

Allegato 1- Norme di riferimento

Allegato A - Modello domanda di partecipazione e dichiarazione.

Allegato B - Modello richiesta economica.

Pavullo nel Frignano il 20.06.2024

Il Direttore d'Area Servizi Tecnici
Ing. Nobili Giovanni

Originale firmato digitalmente