



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

7° SETTORE “LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE”

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE TEMPORANEA DEGLI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO E OGGI DISLOCATI PRESSO LA SEDE STORICA DI PIAZZA COSTADURA N. 1.

Con delibera di GC n° 194 del 22/11/2022 è stata approvata la bozza del presente avviso, con mandato al Responsabile del Settore in intestazione di procedere alla sua pubblicazione sul sito dell'Ente per una settimana.

Il presente avviso è finalizzato all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo – provvisoriamente e temporaneamente – a Sede dei soli uffici comunali aperti al pubblico che oggi sono dislocati presso la sede storica di Piazza Costadura.

L'esigenza del trasferimento presso un edificio in locazione passiva scaturisce dalla esigenza di sgomberare gli spazi per l'allestimento e la conduzione del cantiere dei lavori previsti per l'efficientamento energetico dell'edificio storico di Piazza Costadura n.1.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Galatone, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati, in modo non vincolante per l'Ente.

Art. 1 (Finalità)

1. Il Comune di Galatone ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire a Sede di uffici comunali aperti al pubblico, senza ricovero di mezzi, dove trasferire temporaneamente e provvisoriamente gli uffici oggi dislocati presso la sede storica di piazza Costadura.

Art. 2 (Responsabile del Procedimento)

1. Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'ing. Luca Migliaccio, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Galatone.

1. Art. 3 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

2. Con la presente indagine di mercato, pertanto, si vuole verificare l'eventuale presenza nel Comune di Galatone di un immobile dove trasferire temporaneamente e provvisoriamente la Sede degli uffici comunali di Piazza Costadura n. 1, aperti al pubblico.

3. Le caratteristiche ed i requisiti qui richiesti per l'immobile sono fissati tenendo conto del carattere temporaneo e provvisorio della sistemazione. Ciò vale in considerazione del fatto che l'occupazione non è destinata a durare oltre un anno.

4. Sono ammesse offerte relative a edifici nella loro interezza. Sono ammesse, altresì, offerte relative a settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati purché dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.

5. L'immobile dovrà essere disponibile da subito, in considerazione della necessità di dover sgomberare l'edificio attuale. L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti:

a) Ubicazione nel Comune di Galatone.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

7° SETTORE “LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE”

b) Destinazione d'uso prevalente ad uffici, con caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi

c) Superficie interna:

➤ Superficie interna idonea ad ospitare un numero complessivo di unità pari a 31 (oltre al pubblico), corrispondente in maniera orientativa alle esigenze degli uffici attualmente ubicati presso la sede storica di Piazza Costadura, e suddiviso come di seguito riportato:

Area Tecnica: 10 unità;

Avvocatura: 1 unità

Ragioneria: 6 unità

Segreteria generale e Ufficio Messi: 4 unità;

Segretario Generale: 1 unità

Servizi Sociali: 9 unità

d) presenza di rete di telefonia e trasmissione dati con cablaggio strutturato e rete di collegamento tra i vari locali;

e) Certificazione o segnalazione certificata di agibilità.

f) Conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria.

g) Presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno.

h) presenza di arredamento idoneo all'attività di ufficio

i) Attestato di certificazione energetica.

6. Costituiscono ulteriori requisiti eventualmente valutabili, i seguenti:

a) adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto e antintrusione;

b) presenza di infissi e finestre esterne dotati di serramenti con sistemi antisfondamento

c) maggiori dimensioni dell'area esterna anche ai fini del parcheggio autovetture;

7. Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.

8. Nel caso in cui, invece, in fase di trattativa le parti si accordino perché gli interventi di adeguamento siano eseguiti a cura e spese del Comune, i costi di adeguamento dovranno essere scorporati dal canone di locazione complessivo. In quest'ultima ipotesi, inoltre, il periodo necessario all'Amministrazione per gli interventi di ristrutturazione/adeguamento non dovrà prevedere la corresponsione del canone di locazione.

Art. 4 (Durata del contratto e recesso)

1. La locazione è temporanea e provvisoria. La locazione passiva in argomento deve avere durata tale da consentire all'Amministrazione di poter svolgere i servizi alla cittadinanza in luogo idoneo, fino alla conclusione dei lavori da eseguire presso l'attuale sede di Piazza Costadura.

2. Al termine dei lavori presso l'edificio storico di piazza Costadura, gli uffici comunali torneranno presso l'originaria sede, con sgombero dell'edificio oggetto di locazione passiva e conclusione della stessa.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

7° SETTORE “LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE”

3. La locazione passiva, quindi, avrà una durata contrattuale presumibilmente NON superiore ad anni 1 (uno), oppure di frazione di anno, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.
4. Il Comune di Galatone si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di cessata esigenza oppure negli altri casi previsti dalla legge.
5. In tali casi, sarà cura del Comune stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, un mese prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Art. 5 (Requisiti dei partecipanti)

1. Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:
 - a. inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale,
 - b. capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione,
 - c. possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.
2. L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

Art. 6 (Contenuto della domanda di partecipazione)

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposita manifestazione di interesse resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'Allegato 1, includendo:
 - a) copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
 - b) planimetria/e dell'immobile;
 - c) materiale fotografico idoneo a mostrare le caratteristiche del bene;
 - d) relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione del canone richiesto, elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 16155 dell'11 giugno 2014 o utilizzando l'applicativo 'Estimare').
2. Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'Allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

Art. 7 (Modalità e termine di presentazione della domanda)

1. La manifestazione di interesse, con i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, dovrà pervenire **esclusivamente a mezzo PEC, entro e non oltre le ore 12,00 di giovedì 01/12/2022 al seguente indirizzo:**

protocollo.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it
2. La manifestazione d'interesse dovrà essere predisposta su file .pdf firmati digitalmente. In alternativa, per i casi di impossibilità ad utilizzare i mezzi informatici (la PEC, la firma digitale, oppure entrambi), è consentita la trasmissione in modalità cartacea, con consegna entro il predetto termine all'Ufficio Protocollo del Comune.
3. L'invio del plico contenente la manifestazione d'interesse resta comunque a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione, ove per disguidi di qualsiasi genere oppure per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

7° SETTORE “LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE”

4. Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale dell'Ente: www.comune.galatone.le.it

Art. 8 (Modalità di svolgimento della procedura)

1. Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà attivata la procedura di valutazione delle offerte pervenute, secondo i criteri specificati nell'articolo 3.
2. Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.
3. Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Art. 9 (Verifiche e controlli)

1. Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.
2. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili candidati.

Art. 10 (Trattamento dei dati personali)

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del GDPR Regolamento UE 2016/679 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dal Comune è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.
2. Ai soggetti proponenti è riconosciuto il diritto di cui al citato decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196 e in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste al titolare del trattamento nella persona del Sindaco pro-tempore, con contatto istituito presso la Casa Comunale.

Art. 11 (Ulteriori informazioni)

1. La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva, per come innanzi meglio rappresentato.
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Galatone. Quest'ultimo infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.
3. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
4. Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
5. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.
6. Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 95/2012 “per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15% sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio”. Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.
7. L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Art. 12 (Altre informazioni)

1. I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it entro e non oltre 2 (due) giorni antecedenti il termine



CITTÀ DI GALATONE
Provincia di Lecce
7° SETTORE “LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE”

ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito dell'Ente.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to: *Ing. Luca Migliaccio*