



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

AVVISO ESPLORATIVO - INDAGINE DI MERCATO PER REPERIMENTO DI IMMOBILE, IN ACQUISTO O LOCAZIONE, DA DESTINARE AD ARCHIVIO/ DEPOSITO

Il Comune di San Giovanni in Persiceto in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 44 del 24.01.2018)

RENDE NOTO

che con il presente avviso avvia un'indagine di mercato per reperire proposte contrattuali per l'acquisto o locazione di un immobile da adibire ad archivio documentale e deposito, da valutare in ragione di criteri di economicità e di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale e operativo.

Il presente avviso, si qualifica come mero procedimento preselettivo, finalizzato alla sola raccolta di manifestazione d'interesse da parte dei soggetti interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, non costituisce proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, 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, con facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

1. Requisiti dimensionali e funzionali

L'Amministrazione valuterà due tipologie di offerte:

la prima è riferita ad immobili con requisiti tipologici minimi necessari;

la seconda è riferita ad immobili che presentano oltre ai requisiti tipologici minimi, anche ulteriori requisiti specifici della destinazione d'uso finale ad Archivio.

1.1 Requisiti tipologici minimi:

Sono ammesse offerte relative ad edifici (capannoni) attualmente non adibiti ad archivio e suscettibili tramite opportuni lavori di adeguamento ad essere utilizzati per tale scopo.

In questo caso i requisiti tipologici minimi inderogabili, che dovrà possedere l'edificio al momento dell'offerta, sono i seguenti:

- a) superficie minima di 300 mq.;



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

- b) ubicazione nel territorio del Comune di san Giovanni in Persiceto;
- c) Struttura dell'edificio, di tipo prefabbricato in CA o in muratura e con resistenza al fuoco \geq R 120;
- d) Presenza di collaudo statico delle strutture in base alle norme concernenti le azioni, calcoli, verifiche e collaudi sulle strutture: DM 9.01.1996 o successive;
- e) adeguamento alla normativa antisismica di cui al D.L. 74/2012 – presenza di agibilità definitiva;
- f) Edificio non contenente amianto (isolamento e copertura) o in cui siano stati effettuati interventi di bonifica in conformità alle normative vigenti;
- g) Possibilità di essere adibito ad uso archivio, in conformità agli attuali strumenti urbanistici;
- h) Possibilità di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi per uso archivio;
- i) accessibilità, presenza di aree per carico del materiale e possibilità di parcheggio.

1.2 Requisiti specifici

Sono ammesse offerte relative ad edifici che presentano **oltre ai requisiti tipologici minimi**, anche ulteriori requisiti specifici della destinazione d'uso finale ad Archivio, con particolare riferimento alla funzione che dovrà svolgere l'intervento:

- archiviazione del materiale ordinario in uso ai servizi comunali;
- archiviazione del materiale destinato e classificato storico secondo le norme vigenti;
- spazi per la consultazione del materiale storico, spazi per vani tecnici e spazi per servizi igienici;
- sicurezza funzionale e normativa con particolare riferimento alla prevenzione incendi.

Nel rispetto dei vincoli di legge relativi al contesto in cui è da prevedersi l'intervento: Urbanistici da PSC, POC, RUE, Vincoli della Soprintendenza ai Beni Archivistici attinenti il materiale destinato ad archivio storico: documenti relativi agli affari esauriti da oltre 40 anni (art. 30 comma 4 D.lgs. 42/2004).

REQUISITI SPECIFICI STRUTTURALI

- a) rispondenza/conformità alla normativa vigente relativa alle caratteristiche costruttive (resistenza al fuoco delle strutture portanti e di separazione, altezza ai fini antincendio, altezza dei piani, carico d'incendio, intercapedini e impianti di aerazione, possibilità di sfogo dei gas di combustione, vie d'uscita, compartimentazioni orizzontali e verticali);
- b) suddivisione spazi in almeno quattro aree principali: a) deposito principale destinato ad archivio generale; b) altro deposito destinato ad archivio storico; c) ufficio/spazio di consultazione per il personale; d) servizi vari (servizi igienici, ecc.), vani tecnici;



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

- c) sovraccarico utile minimo sul piano di posa dell'archivio di 6,00kN/m²;

REQUISITI SPECIFICI NORMATIVI (Regole e norme tecniche da rispettare)

- a) Norme antincendio: D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, attività 34 - Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo, biblioteche, depositi per la cernita della carta usata, di cui all'allegato I al decreto;
- b) Norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche: Legge 09.01.1989 n. 13;
- c) Norme concernenti gli impianti elettrici e meccanici: dichiarazione di conformità DI.CO o dichiarazione di rispondenza DI.RI. ai sensi del D.M. 37/2008;
- d) Norme concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro: D.lgs. 9.04.2008 n. 81;

REQUISITI SPECIFICI TECNICI

1) di sicurezza:

- a) protezione da agenti naturali: allagamenti, eventi atmosferici, tenuta all'acqua;
- b) adeguati impianti di energia elettrica, riscaldamento, climatizzazione (per la parte di archivio storico) e distribuzione gas, se presente;
- c) Dotazione di tutti i locali di vie di fuga, la cui segnalazione sia garantita anche in caso di calamità mediante sistemi di illuminazione di sicurezza. Assicurarsi che le porte siano apribili verso l'esterno con uscita su aree libere;
- d) impianto elettrico progettato, eseguito e collaudato secondo le Norme CEI vigenti;
- e) impianto antincendio (impianti di spegnimento automatici ed estintori portatili e carrellati);
- f) impianto di rilevazione incendi e spegnimento automatico;
- g) impianto di evacuazione di fumo e di calore;

2) di gestione ed esercizio:

- a) mantenimento integrità, manutenzione, pulibilità, riparabilità, sostituibilità;
- b) regolarità di funzionamento, contenimento consumi energetici – Legge 10/91;
- c) dotazione di zanzariere e griglie di protezione antinsetto e antivolatili;
- d) Impianto idrosanitario, di smaltimento liquidi, smaltimento aeriformi, smaltimento solidi;
- e) destinazione d'uso compatibile con i vigenti strumenti urbanistici

Saranno inoltre considerate ammissibili, con riferimento solo ed esclusivamente ai requisiti specifici, 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 ai citati requisiti specifici, da ultimarsi entro il termine fissato in accordo con l'Amministrazione comunale, per la consegna dell'immobile .

2. Prezzo/Canone di locazione proposto



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

Il prezzo/canone annuo proposti per l'acquisto/la locazione dell'immobile devono essere formulati a corpo, in riferimento alla superficie commerciale.

3. Esame delle proposte/offerte

Le proposte/offerte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una Commissione nominata dal Dirigente dell'Area Servizi Finanziari dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle proposte/offerte.

La Commissione esaminerà le proposte/offerte pervenute individuando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e selezionando la proposta/offerta economicamente e tecnicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

a. Offerta economica: Punteggio attribuibile da 0 a 60.

Valore economico offerto come prezzo di vendita o canone di locazione annuo (importo lordo, compresi gli oneri fiscali, ove dovuti). Il punteggio sarà attribuito con calcolo basato su incremento lineare secondo la seguente formula

$$P_i = P_{max} - \left(\frac{P_{max} - P_{min}}{O_{max} - O_{min}} \right) \cdot (O_i - O_{min})$$

Dove:

O_i è l'offerta economica presentata

O_{min} è l'offerta economica minima presentata

O_{max} è l'offerta economica massima presentata

P_i è il punteggio finale attribuito all'offerta presentata

P_{min} è il punteggio attribuito all'offerta minima presentata

P_{max} è il punteggio attribuito all'offerta massima presentata

b. Elementi tecnico – qualitativi preferenziali: (Punteggio attribuibile da 0 a 40)

Per la scelta dell'immobile, saranno considerati elementi preferenziali:

Distanza dalla sede comunale (Corso Italia, 74), tempo di messa a disposizione dell'immobile, caratteristiche prestazionali dell'immobile (classe di efficienza energetica), possibilità di ampliamento della struttura esistente, sicurezza alle intrusioni (impianto di allarme, inferriate, ecc), presenza di sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturale e/o WIFI, presenza di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (es. impianti fotovoltaici, impianti



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

solari termici per la produzione di acqua calda di uso sanitario o riscaldamento), intero fabbricato al piano terra. L'attribuzione del punteggio verrà applicata sulla base di un massimo di 5 punti per ogni voce.

La proposta/offerta selezionata sarà oggetto di attività istruttoria tecnica e di congruità, durante la quale l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ulteriore documentazione integrativa e/o concordare uno o più sopralluoghi presso l'immobile, anche tramite propri incaricati.

La finalità di carattere esplorativo della presente ricerca di mercato non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale la quale potrà condurre ulteriori trattative per altri immobili che riterrò più idonei. La presentazione della proposta/offerta non costituisce aspettativa o alcun diritto di perfezionamento/definizione contrattuale.

4. Requisiti di partecipazione

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

Non sono ammesse offerte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

L'offerta, debitamente sottoscritta e corredata della documentazione, di seguito indicata, dovrà pervenire all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) di questo Comune, per posta o con consegna a mano, entro e non oltre **le ore 13,00 del giorno 28/02/2018** in busta chiusa su cui sarà apposta la dicitura: "Indagine di mercato per immobile, da acquistare o locare, da destinare ad archivio/ deposito. Non aprire", al seguente indirizzo:

Comune di San Giovanni in Persiceto - Servizio Patrimonio – Corso Italia 74 – 40017 San Giovanni in Persiceto (BO).

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Qualora l'offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile. L'offerta sarà vincolante per duecentoquaranta giorni solari continuativi a decorrere dalla data sopra indicata per la presentazione dell'offerta.

Il plico, dovrà, a pena di esclusione, contenere n. 2 buste chiuse e sigillate, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, così contraddistinte:

- **BUSTA "1" - Documentazione amministrativa**
- **BUSTA "2" - Offerta economica**

La Busta "1" - documentazione amministrativa - dovrà contenere:



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

- a) **Domanda di partecipazione** di cui all'**Allegato A**, per la domanda relativa a fabbricati aventi requisiti tipologici minimi, e all'**Allegato B** per la domanda relative a fabbricati aventi, oltre ai requisiti tipologici minimi, anche requisiti specifici, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società;
- b) **Dichiarazione Unica** di cui all' **Allegato C**, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società, con allegata carta d'identità;
- c) **Planimetria dell'immobile**, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ; piante in scala e documentazione fotografica; dati catastali.

La Busta "2" Offerta economica –dovrà contenere:

L'offerta economica, in bollo, da presentare sull'apposito modello **Allegato D**, sia per le offerte relative a fabbricati aventi requisiti minimi che per le offerte relative a fabbricati aventi, oltre ai requisiti minimi, anche requisiti specifici, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società, con allegata carta d'identità.

A pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere contenuta in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, su cui, oltre al mittente, dovrà essere apposta la seguente dicitura : *Busta Offerta Economica* "Indagine di mercato per immobile, da acquistare o locare, da destinare ad archivio/ deposito".

5. Condizioni di carattere generale

- I soggetti che intendono presentare manifestazioni di interesse relative ad una pluralità di immobili dovranno far pervenire separate manifestazioni contenute in plichi distinti.
- Non saranno ammesse offerte presentate da eventuali intermediari.
- Si avvisa che, anche ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/90 e s.m.i, l'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicare nel proprio sito istituzionale avvisi ed informazioni inerenti la presente ricerca di mercato e relativi alla eventuale necessità di integrazioni, revoca parziale o totale, sospensione, rinvio.
- Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero 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 sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.



Comune di San Giovanni in Persiceto
(Provincia di Bologna)

- I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.
- Per informazioni è possibile rivolgersi al Servizio Patrimonio - tel. 0516812959, 0516812938 - e-mail: patrimonio@comunepersiceto.it.
- Responsabile del procedimento: dott.ssa Manilla Mavi – recapito telefonico 0516812959 - e-mail: mavi.manilla@comunepersiceto.it;
- Il presente avviso è consultabile presso l'Albo Pretorio comunale e sul sito www.comunepersiceto.it

San Giovanni in Persiceto, _____

La Dirigente dell'Area
Servizi Finanziari
dott.ssa Alessandra Biagini