



C O M U N E di C A P A C C I O PAESTUM

Via Fratelli Arenella 29 – 84047 - Salerno

AREA P.O.

Dott. Antonio Rinaldi

Protocollo n. _____ del ____/11/2021

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO

Letto, la delibera di Giunta Comunale n.531 del 21/10/2021, avente ad oggetto: *“Misure preventive per sostenere il contrasto all’evasione ed elusione dei tributi locali - Riorganizzazione funzionale del SUAP - Delocalizzazione della sede/uffici della Società CST Sistemi Sud srl – Atto di indirizzo”*;

Letto, la delibera di Giunta Comunale n.571 del 28/10/2021, avente ad oggetto: *“Indagine di mercato finalizzata all’individuazione di immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede di uffici comunali aperti al pubblico (SUAP, acronimo di: Sportello Unico Attività Produttive).*

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, ne proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Capaccio Paestum, 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)

Il Comune di Capaccio Paestum ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire a Sede di uffici comunali aperti al pubblico da adibire a sede dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP). La nuova sede dello Sportello Attività Produttive (SUAP), deve essere ubicata, possibilmente, quanto più vicino all’Ufficio Tributi ed Entrate Patrimoniali, attualmente ubicata in Capaccio Scalo, in Viale della Repubblica n.8 (cd. palazzo Pingaro), in quanto, a causa della convergenza di molteplici attività con l’Area Tributi – Entrate Patrimoniali, è uno strumento indispensabile e fondamentale per la lotta all’evasione ed elusione dei tributi locali;

Art. 2 (Responsabile del Procedimento)

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è il **dottor Antonio Rinaldi**, responsabile, tra l'altro, dell'Area PO Tributi – Entrate Patrimoniali del comune di Capaccio Paestum;

Art. 3 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

Con la presente *indagine di mercato* si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza nel centro urbano di Capaccio Scalo del comune di Capaccio Paestum di un immobile dove trasferire la Sede di uffici comunali aperti al pubblico da adibire a Sede di uffici comunali aperti al pubblico da adibire a sede dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

Sono ammissibili le seguenti tipologie di edifici:

- a) singolo fabbricato isolato;
- b) insieme di fabbricati facenti parte di un unico complesso isolato;
- c) settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati, purché a piano terra e dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti;

L'immobile dovrà essere disponibile dal 01/11/2021 e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- a) Destinazione d'uso prevalente ad uffici.
- b) Ubicazione nel centro urbano di Capaccio Scalo del comune di Capaccio Paestum.
- c) Adeguatamente collegato con le principali vie di comunicazione.
- d) Caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
- e) Tipologia costruttiva in calcestruzzo armato o in acciaio.
- f) Superficie interna: Superficie interna idonea ad ospitare, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, di almeno cinque operatori (oltre al pubblico);
- g) Presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno.
- l) Conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
- m) Attestato di certificazione energetica.
- n) Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- o) In caso di edificio multipiano, presenza di adeguato numero di locali ascensore, di cui almeno uno idoneo al trasporto disabili.

Costituiscono ulteriori requisiti eventualmente valutabili, i seguenti:

- 1) ubicazione più prossima alla sede dell'Ufficio Tributi – Entrate Patrimoniali;
- 2) vicinanza ad un'area adibita a parcheggio aperto al pubblico o possesso di idonea area di parcheggio;

- 3) abbattimento delle barriere architettoniche;
- 4) assenza di vincoli di carattere storico-artistico, architettonico o ambientale;
- 5) modernità dell'edificio: immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
- 6) presenza di accessi secondari all'edificio e all'area esterna;
- 7) presenza di pavimento flottante negli uffici;
- 8) predisposizione e/o presenza di sistemi di controllo accessi;
- 9) presenza di sistemi moderni antintrusione a copertura integrale delle aree esterne circostanti l'edificio;
- 10) adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto e antintrusione;
- 11) presenza di infissi e finestre esterne dotati di serramenti con sistemi antisfondamento;
- 12) maggiori dimensioni dell'area esterna anche ai fini del parcheggio autovetture;
- 13) maggiori dimensioni dell'autorimessa ai fini del parcheggio autovetture.

Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

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.

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 incorporati 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.

Il locatore deve essere in regola con il pagamento dei tributi locali. In caso di pendenze tributarie verso l'ente saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a compensare il proprio carico debitorio con il canone di locazione con le forme e modalità stabilite in sede di stipula del contratto.

Art. 4 (Durata del contratto e recesso)

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

Il Comune si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- a) reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;

- b) reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- c) in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura del Comune stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi 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)

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- 2) capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;
- 3) possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

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)

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 dettagliata relativa agli spazi messi a disposizione;
- c) relazione descrittiva e materiale fotografico idoneo a mostrare le caratteristiche del bene con indicazione dei titoli edificatori;
- 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).

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato dall'offerente nella domanda (Allegato 1) per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

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

La manifestazione di interesse, con i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, dovrà pervenire al Comune di Capaccio Paestum (SA) entro e non oltre le ore 12,00 del **15° giorno** dalla data di pubblicazione del presente **AVVISO** sul sito istituzionale dell'Ente, tramite raccomandata a/r o mediante consegna a mano

all'ufficio protocollo del Comune di Capaccio Paestum, aperto tutte le mattine dalle ore 9,00 alle ore 13,00 al seguente indirizzo:

Comune di Capaccio Paestum, Via Vittorio Emanuele, 1 – 84047 Capaccio Paestum
Sulla busta chiusa e sigillata, dovrà essere indicata la seguente dicitura: “AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO (Sportello Attività Produttive – SUAP).

La manifestazione d'interesse dovrà essere contenuta, in formato cartaceo e su supporto digitale (CD rom o chiavetta), in un unico plico, chiuso e sigillato sui lembi di chiusura, con striscia di carta incollata o con nastro adesivo, idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

Al fine dell'identificazione della provenienza, il plico dovrà recare all'esterno, altresì, le indicazioni del mittente.

Il plico potrà essere:

- 1) inviato mediante servizio postale a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;
- 2) inviato mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati;
- 3) consegnato a mano da un incaricato del soggetto proponente (soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna).

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 postali o di altra natura ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione dalla valutazione per irricevibilità della manifestazione d'interesse; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo, in tal caso, la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.

L'ufficio ricevente non assume responsabilità alcuna per i casi di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il suddetto termine.

Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale del comune di Capaccio Paestum <https://www.comune.capaccio.sa.it/bandi/bandi-e-concorsi/> nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti.

Art. 8 (Modalità di svolgimento della procedura)

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita

commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 3.

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.

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 e meglio specificate nell'articolo 11.

Art. 9 (Verifiche e controlli)

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.

In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 10 (Trattamento dei dati personali)

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.

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.

La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva da adibire a "Sede di uffici comunali aperti al pubblico (Sportello Attività Produttive – SUAP).

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Cento. 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.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

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

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.

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 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio”.

Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.

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).

I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo antonio.rinaldi@pec.comune.capaccio.sa.it non oltre 7 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

Le risposte saranno pubblicate sul sito dell'Ente.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Dott. Antonio Rinaldi

Allegato 1 - Avviso esplorativo per manifestazione di interesse

Spett.le Funzionario Responsabile Area PO
Tributi - Entrate Patrimoniali
del comune di Capaccio Paestum

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO (Sportello Unico Attività Produttive - SUAP)

Presentata da

Il Sottoscritto _____, nato a _____ (____) il _____
C.F. _____ residente a _____ (____) in via _____
N. _____ nella qualità di _____
della _____
P.IVA _____ CF _____
con sede legale in _____ iscritta alla CCIAA (eventuale) di _____
_____, n° REA _____ mail _____
PEC _____ attività esercitata _____
proprietaria dell'immobile _____
sito a _____ in via _____ N. _____

DICHIARA

Di essere: ☐ Proprietario, ☐ Usufruttuario, ☐ Altro : _____
(specificare il titolo che legittima la locazione), del seguente immobile (indicare indirizzo e dati catastali):

con le seguenti caratteristiche:

Tipo immobile: _____
Destinazione : _____
Superficie: _____, di cui coperta _____ e scoperta _____
Tipologia immobiliare: _____
Epoca costruzione: _____
Qualità finiture: _____
Agibilità: _____
Antisismica: _____
Requisiti L.13/89: _____
Certificato energetico: _____
Libretto usi e manutenzione: _____
Tipologia edilizia _____
Stato di conservazione _____
Classe energetica _____
Certificato Prevenzione Incendi o SCIA _____
Legittimità urbanistica/edilizia _____
Certificato Collaudo _____
Compatibilità destinazione _____
Requisiti D.Lgs 81/08 _____ Stato
manutenzione impianti: _____

Ascensore _____
Condizionamento _____
Elettrico _____
Impianto messa a terra _____
Allarme _____
Igienico-sanitario _____
Rilevazione incendi _____
Cablaggio _____
Termo-idraulico _____
Stato occupazionale _____
Scadenza contratto _____
Localizzazione _____
Referente _____
Destinazione prevalente _____
Offerta locazione annua _____

A tal fine, avvalendosi delle disposizioni in materia di autocertificazione previste dagli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445 e ss.mm.ii., e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del medesimo D.P.R. n°445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara altresì, sotto la propria responsabilità:

1. di accettare tutte le condizioni previste nell'AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO (SUAP);
2. l'inesistenza delle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e di ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità contrattuale;
3. l'inesistenza di impedimenti derivanti dalla sottoposizione a misure cautelari antimafia;
4. di non trovarsi in alcuna delle circostanze previste dall'art. 80 del D.lgs 50/2016;
5. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, concordato preventivo, né avere nei propri confronti procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
6. che non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c), del D.Lgs.231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione
7. che l'immobile possiede tutti i requisiti indicati nell'AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI APERTI AL PUBBLICO (SUAP) ;

Si allega:

- a) copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- b) planimetria dettagliata relativa agli spazi messi a disposizione;
- c) relazione descrittiva e materiale fotografico idoneo a mostrare le caratteristiche del bene con indicazione degli estremi dei titoli edificatori;
- 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).

Dichiara, inoltre, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. n.196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente

nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa. Letto confermato e sottoscritto.

Data _____

Il/La Dichiarante _____

La firma suddetta non è soggetta ad autenticazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000.