



CITTÀ DI ALGHERO
Provincia di Alghero

Settore 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale
Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Alghero, 18.11.2022

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE ESPLORATIVA FUNZIONALE ALL'ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ DI IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI COMUNALI

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 355 del 26.10.2022 recante: "ATTIVAZIONE INDAGINE ESPLORATIVA FUNZIONALE ALL'ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ DI IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI COMUNALI. ATTO DI INDIRIZZO AGLI UFFICI PROCEDENTI";

VISTO l'art. 12 del D.L. 6 luglio 2001, n. 98, come introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 128;

VISTO il *Regolamento per la valorizzazione, alienazione, acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Alghero*, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2022, nel quale, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 è possibile procedere mediante trattativa privata, preceduta dalla pubblicazione di un avviso;

VISTO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 04.08.2022, è stato approvato il D.U.P. 2022/2024 e il Bilancio di Previsione Finanziario 2022/2024 e che fra gli Obiettivi Strategici del DUP, per quanto utile alle finalità in oggetto, sono stati individuati i seguenti:

- l'Obiettivo Operativo 1.4.1 *"Revisione della localizzazione degli uffici comunali finalizzato a concentrare le sedi negli immobili inutilizzati o sottoutilizzati presenti nel cuore della città per organizzare, in un contesto di efficienza, efficacia e economicità, una amministrazione funzionale dal punto di vista logistico che, nel contempo, contenga i costi di gestione, sia per gli affitti da pagare sia per le spese di consumo (energetico, telefonico, etc.);*
- l'Obiettivo Operativo 4.3.2 *"Trasferimento degli uffici dei servizi sociali in un immobile che consenta agli operatori di lavorare in condizioni consone alla tipologia del servizio, garantendo agli utenti riservatezza ed accoglienza, reperendo prioritariamente plessi di proprietà del Comune";*

VERIFICATA l'indisponibilità di immobili di enti pubblici territoriali da poter occupare a titolo gratuito;

Il Comune di Alghero, Servizio Demanio e Patrimonio, d'ora in poi denominato "Amministrazione", è interessato all'acquisto di un immobile da adibire a sede di Uffici.

A tal fine, questa Amministrazione intende avviare una indagine esplorativa, diretta a privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare proposte in grado di soddisfare i requisiti di seguito indicati.

Si precisa sin d'ora che questa Amministrazione è interessata unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo - non saranno prese in considerazione.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per questa Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

1. REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto all'Amministrazione dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

a. Ubicazione:

Deve essere ubicato nel comune di Alghero, possibilmente in zona facilmente collegata alle principali vie di comunicazione, raggiungibile da mezzi privati e adeguatamente servita da mezzi pubblici ed inoltre dotata di idonee superfici a parcheggio.

b. Dimensioni e funzionalità:

Deve avere una superficie lorda complessiva all'incirca di mq 1.500 circa per uffici, archivio e accessori.

Si potranno prendere in considerazione anche eventuali soluzioni immobiliari aventi una superficie leggermente minore o maggiore, idonee a soddisfare comunque i bisogni dell'Amministrazione.

Deve essere autonomo da cielo a terra, compreso l'eventuale sottosuolo, quindi indipendente da parti e proprietà condominiali.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Da un punto di vista funzionale, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi.

Negli immobili proposti sarà valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne e la maggior vicinanza con altri immobili di proprietà o godimento dell'Amministrazione adibiti a servizi pubblici.

Nella proposta potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

c. Requisiti tecnico-normativi:

L'immobile proposto dovrà:

- avere una destinazione d'uso ufficio pubblico. Qualora presenti una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà assicurarsi della compatibilità urbanistica del mutamento di destinazione d'uso ad uffici pubblici;
- essere conforme agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;

- rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008) o essere adeguabile con pochi e limitati interventi;
- rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss.mm.ii.) o essere adeguabile con modesti interventi;
- rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro o essere adattabile alle esigenze di legge con modesti interventi;
- essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ex art. 24 DPR 380/2001, o del "Certificato di Agibilità" se immobile non sottoposto a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.

Il rispetto delle suddette normative sarà dimostrato con idonee certificazioni a norma di legge ovvero mediante attestazioni rilasciate da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo professionale.

Il soggetto proponente, segnatamente nel caso in cui per l'ottenimento dei requisiti di legge qui indicati occorressero interventi di adeguamento, dovrà espressamente consentire l'anticipata immissione nel possesso a favore dell'Amministrazione affinché questa provveda anche direttamente alla realizzazione degli interventi ritenuti necessari per l'ottenimento dei prescritti requisiti. Di questa espressa previsione potrà essere data formalizzazione eventuale anche mediante la stipulazione di contratto preliminare di acquisto, qualora l'Amministrazione ritenesse opportuno stipularlo. (allegato 3).

d. Requisiti soggettivi dei soggetti interessati:

Possono presentare domanda di partecipazione persone fisiche o persone giuridiche (di seguito soggetti interessati) che abbiano la disponibilità dell'immobile presentato nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà e abbiano altresì il possesso delle condizioni che non comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le domande di partecipazione alla presente indagine di mercato dovranno pervenire **entro le ore 14:00 del giorno 19.12.2022** al protocollo del Comune di Alghero - Via Cagliari, 2 07041 **Alghero** (SS) secondo le seguenti modalità:

- a) plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione);
- b) corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati (si terrà conto della data di consegna).
- c) plico a mano a cura dell'offerente e/o suo delegato, munito di apposita delega corredata da copia di un valido documento di riconoscimento. Solo in tale caso sarà rilasciata ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna, che sarà l'unico documento a fare fede del rispetto dei termini di consegna del plico.

Non saranno prese in considerazione - e di conseguenza saranno ritenute irricevibili - le offerte pervenute fuori termine.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Il plico chiuso, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente, il suo Codice fiscale e/o la sua partita IVA, l'indirizzo PEC o mail per eventuali comunicazioni, nonché la seguente dicitura:

“ Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare in Alghero e da adibire a sede di Uffici Pubblici - NON APRIRE”

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

3. CONTENUTO DEL PLICO.

All'interno del plico dovranno essere inserite n. 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture “Busta A” e “Busta B”:

3.1 “Busta A” che deve contenere:

3.1.1 la domanda di partecipazione che deve ricalcare lo schema dell'**Allegato 1**;

3.1.2 l'attestazione, secondo lo schema dell'**Allegato 2**, circa l'assenza delle condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, sottoscritta dalla persona fisica, ovvero dal legale rappresentante in caso di persona giuridica, titolare del diritto di proprietà sull'immobile indicato nella domanda di partecipazione. La domanda e l'attestazione devono essere corredate da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

I soggetti interessati devono indicare nella domanda uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e un recapito telefonico – che potranno essere contattati dall'Amministrazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

3.1.3 la seguente documentazione amministrativa:

- copia del titolo di proprietà sull'immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile (ove non sussistenti, si chiede di attestarne l'insussistenza);
- dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile;
- visura catastale e planimetrie catastali dell'immobile, con evidenziazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale.
- copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile. Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico – edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.
- certificato di agibilità. Qualora non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto in caso di conclusione del contratto. La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile;
- certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile. Qualora il predetto certificato non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso potrà essere ottenuto direttamente dall'Amministrazione Comunale, **già immessa nel possesso pieno dell'immobile nella fase precontrattuale in conformità all'impegno assunto dal soggetto proponente.**

- attestato di prestazione energetica. Qualora non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso potrà essere ottenuto direttamente dall'Amministrazione Comunale, **già immessa nel possesso pieno dell'immobile nella fase precontrattuale in conformità all'impegno assunto dal soggetto proponente**
- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità dell'immobile in autonomia alle persone diversamente abili;
- dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. 81/2008).

Qualora tutta la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, si evidenzia fin d'ora che essa potrà essere ottenuta direttamente dall'Amministrazione Comunale, già immessa nel possesso pieno dell'immobile nella fase precontrattuale in conformità all'impegno assunto dal soggetto proponente.

3.1.4 la seguente documentazione tecnica:

Relazione descrittiva che contenga i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile, sottoscritta da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza:

- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana e alle vie di accesso, dati catastali, dati dimensionali, destinazioni urbanistiche;
- descrizione relativa ad attuali allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazione, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- descrizione relativa alle attuali dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
- dettaglio delle superfici lorde, così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, servizi, magazzini etc..) nonché della corrispondente superficie utile;
- portanza dei solai, distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc.. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa dello stato di fatto dell'immobile oggetto di proposta;
- documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili proposti.

La documentazione tecnica viene richiesta in formato elettronico (file in pdf, xls, doc, dwg etc..).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione si riserva di chiedere successivamente al soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

3.2 Busta B che deve contenere, a pena di esclusione:

3.2.1 la dichiarazione di offerta economica, redatta secondo l' **Allegato 3**, sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- il prezzo di vendita dell'immobile;

- accettazione della vincolatività dell'offerta per 6 mesi

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AVVERTENZE.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. Si procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, l'offerta che riterrà preferibile.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente, tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto e/o eventuale contratto preliminare di compravendita, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, l'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di revocare ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

Il procedimento sarà regolamentato dall'art. 17 del *Regolamento per la valorizzazione, alienazione, acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Alghero*, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2022.

5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016. Titolare del trattamento è il Comune di Alghero, che ha provveduto a nominare il proprio responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal Codice. L'Amministrazione tratterà i dati unicamente per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente procedura, necessari alla presentazione della offerta, in adempimento di precisi obblighi di legge ed eventualmente, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa del contratto. Con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono il loro assenso al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che li riguardano.

6. PUBBLICAZIONE

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito INTERNET del Comune di Alghero sezione "Amministrazione trasparente".

Con la partecipazione alla presente l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

Il Dirigente

Dott. Ing. Michele Fois

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune all'indirizzo g.cosseddu@comune.alghero.ss.it

Responsabile del procedimento:

Michele Fois: m.fois@comune.alghero.ss.it

Allegati:

Domanda di partecipazione (All.1, da compilare);

Dichiarazione sostitutiva (All. 2 da compilare)

Offerta economica (All.3, da compilare);