



AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DI CROTONA

In esecuzione del D.G.R. n. 407 del 25.08.2021, con cui è stato adottato in via definitiva il Piano Regionale straordinario di potenziamento dei Centri per l'Impiego, ai sensi del decreto MLPS n. 74/2019 e successive modifiche e integrazioni che qui integralmente si richiamano ad ogni effetto di legge, si rende noto che il Comune di Crotona è interessato all'individuazione di un immobile da acquistare e destinare alla nuova sede del Centro per l'impiego di Crotona.

A tal fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta immobiliare, alle condizioni e con le modalità previste nel presente avviso pubblico.

Si precisa che l'emanazione del presente avviso è motivata dalla circostanza che la sottrazione dell'acquisto di beni immobili da parte della Pubblica Amministrazione alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici non comporta che la fattispecie possa realizzarsi al di fuori del procedimento di evidenza pubblica, in ossequio ai principi che governano l'intera attività (anche contrattuale) dell'Amministrazione e in applicazione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato (R.D. n. 2240/1923): l'irrinunciabilità delle procedure di evidenza pubblica nella scelta del contraente deriva dalla necessità di garantire il rispetto dei principi di parità di trattamento, di non discriminazione, di proporzionalità e di trasparenza, attuando così le regole costituzionali della imparzialità e del buon andamento previsto dall'art. 97 della Costituzione.

Tutto ciò considerato e premesso, si invita chiunque abbia la disponibilità di idoneo immobile, utile ad allocare la nuova sede del Centro per l'Impiego di Crotona, a presentare una proposta immobiliare secondo le disposizioni di cui al presente avviso.

1) CARATTERISTICHE TECNICHE PRINCIPALI DELL'IMMOBILE

Ubicazione: l'immobile dovrà essere ubicato all'interno della città di Crotona, in zona centrale (o semi-centrale); inoltre, in conformità a quanto disposto nelle comunicazioni del Dipartimento Lavoro e Welfare della Regione Calabria prot. n. 154865 del 29/03/2022 e prot. n. 219536 del 09/05/2022, l'immobile dovrà garantire quanto di seguito:

- *Facilità di raggiungimento dalle principali vie di comunicazione cittadine anche con mezzi di trasporto pubblico;*
- *Disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.*

Tipologia: complesso immobiliare dotato di autonomia funzionale. L'immobile dovrà essere dotato, anche nelle vicinanze, di spazio esterno all'edificio principale, idoneo a consentire di ospitare i veicoli del personale e dell'utenza.

Caratteristiche dimensionali: l'immobile dovrà avere una superficie utile e lorda da destinare alle attività lavorative suddivise per postazioni di lavoro, front office, archivi, sale d'aspetto e pertinenza; si pone ulteriormente in rilievo che l'immobile individuato dovrà tener conto dell'incremento straordinario di personale (dalle attuali 21 unità lavorative alle 45 unità a regime)



che entrerà negli organici del CPI e "dell'adeguatezza relativa alla sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché particolare attenzione dovrà essere dedicata all'accessibilità delle strutture, alla disponibilità di locali per l'accoglienza e di spazi che tengano conto della necessità di riservatezza".

Nel dettaglio:

A. Gli spazi posti in prossimità dell'ingresso, dovranno prevedere, oltre agli elementi minimi ai sensi della norma UNI 11534:2014:

- Area per totem informativi;
- Sportello dedicato alle informazioni generali e all'orientamento dell'Utenza con idonei schermi protettivi;
- Sedute per la sosta.

B. Gli uffici dovranno prevedere uno spazio di FRONT OFFICE Sportelli per il ricevimento pubblico con idonei schermi protettivi;

C. Gli uffici destinati al BACK OFFICE, relativamente alle attività non a diretto contatto con il pubblico, dovranno prevedere per ogni lavoratore spazi di archiviazione, oltre alle postazioni di lavoro per come in d.lgs. 81/2008;

D. Dovrà essere presenti:

- almeno un locale da adibire a sala conferenza e/o per didattica per circa 20 utenze;
- locale/i per il ristoro e la pausa;
- Locale/i archivi.

E. L'immobile dovrà avere una superficie complessiva netta non inferiore a mq. 600,00;

F. L'immobile potrà, all'occorrenza, essere sottoposto ad opere di adeguamento/ristrutturazione al fine di renderlo consono e funzionale alle esigenze normative e logistiche del Centro per l'Impiego.

Stato dell'immobile.

L'immobile proposto, libero da persone e/o cose, potrà essere proposto per come segue:

- immediatamente utilizzabile, presentando già tutte le succitate caratteristiche tecniche;
- utilizzabile a seguito di interventi di manutenzione straordinaria realizzati dal proponente a seguito di positiva conclusione della trattativa. In tale ipotesi la "Relazione descrittiva" di cui al successivo punto 3 lett. b), richiesta in sede di presentazione della proposta dovrà illustrare, con adeguati elaborati grafici, lo stato di fatto dell'immobile e lo stato di progetto, riportando in dettaglio le lavorazioni da eseguire per rendere l'immobile idoneo alle succitate richieste tecniche;
- utilizzabile a seguito di interventi di manutenzione straordinaria realizzati dall'amministrazione comunale.



2) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche che:

- abbiano la disponibilità dell'immobile a titolo di piena proprietà e ne abbiano, altresì, il possesso. L'immobile proposto al Comune di Crotona dovrà, alla data di scadenza del presente avviso, essere non locato, libero da persone e/o cose, non soggetto e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da oneri a qualsiasi titolo, così come dovrà esserlo alla data di trasferimento della proprietà;
- siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 e ss. del d.lgs. 50/2016 e s.m.i..

3) PROVENIENZA E CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La proposta deve provenire dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile, nonché congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile che sia oggetto della proposta.

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

La proposta del soggetto interessato dovrà contenere quanto di seguito elencato:

a) **Manifestazione d'interesse** redatta utilizzando i modelli allegati al presente invito:

- Modello 1: *Domanda di partecipazione* con la quale si manifesta l'interesse a partecipare al presente Avviso e si dichiara ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000 la veridicità di quanto sottoscritto, consapevoli che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
- Modello 2: *Proposta di vendita* corredata da dichiarazione di piena proprietà e immediata disponibilità dell'immobile e di assenza di cause ostative alla sua alienabilità.

b) **Relazione descrittiva**, a firma di un tecnico abilitato, sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al presente avviso. In particolare il proponente deve effettuare una descrizione analitica degli spazi dell'immobile e predisporre una scheda tecnica che indichi la consistenza dell'immobile, la sua superficie coperta, la superficie utile di calpestio, l'altezza, la volumetria, lo stato manutentivo del fabbricato, la superficie dell'esterno. Il tutto corredato da ampia documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile proposto.

c) **Documentazione Amministrativa**. Dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Titolo di proprietà



- copia del titolo di proprietà che ha 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 esplicitarne l'insussistenza);

Visure e planimetrie catastali

Visura catastale e correlate planimetrie catastali dell'immobile.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

Titoli edilizi

Copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

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.

Certificato di prevenzione incendi

Copia del certificato di prevenzione incendi relativo all'Immobile, ove disponibile.

Altra documentazione

Il Soggetto interessato, ai fini della conclusione del contratto, dovrà altresì fornire:

- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili;
- dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Ad ogni modo il soggetto proponente potrà indicare ulteriori dati e notizie relative all'immobile, al fine di far meglio apprezzare la propria proposta anche corredandola di ogni occorrente scheda e planimetria catastale, in grado di attestare la rispondenza dell'immobile alle caratteristiche tecniche principali ivi declinate.

4) TERMINI E MODALITÀ' DI CONSEGNA DELLA PROPOSTA

Le proposte, da presentare tramite gli appositi Modelli 1 e 2, devono essere fatte pervenire al Comune di Crotona, a cura e spese del proponente, a mezzo:

- Posta raccomandata con ricevuta di ritorno. In questo caso farà fede la data e l'ora di arrivo e non la data di spedizione; il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà essere indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Crotona - Piazza della Resistenza, 1- 88900 Crotona, edovrà riportare nel plico d'invio, opportunamente chiuso, la dicitura scritta sulla parte esterna dello stesso "AVVISO PUBBLICO PER



L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DI CROTONE", l'indirizzo del mittente e l'indicazione nominativa del proponente;

- Consegna a mano. Anche in questo caso farà fede la data e l'ora di presentazione della domanda comprovata dalla ricevuta riportante il numero di protocollo di entrata rilasciata dal funzionario addetto; il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà essere indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Crotone - Piazza della Resistenza, 1- 88900 Crotone, e dovrà riportare nel plico d'invio, opportunamente chiuso, la dicitura scritta sulla parte esterna dello stesso "AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A NUOVA SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DI CROTONE", l'indirizzo del mittente e l'indicazione nominativa del proponente.

La scadenza per la presentazione delle proposte è fissata entro e non oltre le ore 14:00 del giorno 10.03.2023. La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto nel presente avviso e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dalla procedura.

Si precisa che le proposte immobiliari presentate nei modi e nei termini di cui al presente avviso, rivolte al Comune di Crotone, saranno valutate da parte dell'apposita Commissione di Valutazione successivamente al termine di scadenza per la presentazione delle proposte.

5) LA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE:

- a) Procederà alla valutazione delle proposte medesime pervenute nei modi e nei termini di cui al presente avviso, sulla base dei criteri indicati nell'avviso stesso, selezionando la proposta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune;
- b) Provvederà previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro delle proposte ricevute e a dare atto della documentazione trasmessa;
- c) Procederà in una o più sedute riservate all'esame delle proposte regolarmente pervenute;
- d) Potrà richiedere al proponente l'effettuazione di uno o più sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile, al fine della valutazione dell'offerta ricevuta;
- e) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri di seguito esposti, selezionerà la proposta ritenuta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune di Crotone, ferma restando la facoltà di non procedere ad alcuna selezione in caso di offerte ritenute non conformi o non soddisfacenti rispetto alle esigenze dell'Ente;
- f) Ogni qualvolta la Commissione si riunirà sarà tenuta a redigere il relativo verbale.

6) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate da parte della suddetta Commissione, tenendo conto dei criteri generali di seguito riportati:

1. *Facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;*



2. *Disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;*
3. *Dotazione di spazi esterni all'edificio principale che consentano di ospitare i veicoli del personale e dell'utenza;*
4. *Disponibilità di locali per l'accoglienza e di spazi che tengano conto della necessità di riservatezza;*
5. *Stato dell'immobile in relazione al suo pronto utilizzo (immobile immediatamente utilizzabile; immobile utilizzabile a seguito i interventi di manutenzione straordinaria);*
6. *Convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile e della spesa necessaria per l'eventuale ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile medesimo.*

A fini della comparazione delle proposte da parte della Commissione a ciascuno dei criteri sottoelencati è attribuito un punteggio come di seguito riportato:

Criteri generali		Punti max
1	<i>Facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine</i>	15
2	<i>Disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico</i>	15
3	<i>Dotazione di spazi esterni all'edificio principale che consentano di ospitare i veicoli del personale e dell'utenza</i>	5
4	<i>Disponibilità di locali per l'accoglienza e di spazi che tengano conto della necessità di riservatezza</i>	15
5	<i>Stato dell'immobile in relazione al suo pronto utilizzo (immobile immediatamente utilizzabile; immobile utilizzabile a seguito i interventi di manutenzione straordinaria)</i>	20
6	<i>Convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile e della spesa necessaria per l'eventuale ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile medesimo</i>	30
TOTALE PUNTI PROPOSTA		100

In ogni caso non sarà riconosciuto a terzi alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni, o altri emolumenti.

7) PUBBLICITÀ', INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente avviso è pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune www.comune.crotone.it nella sezione bandi di gara e all'albo pretorio dell'Ente.

Il medesimo avviso è inoltre a disposizione degli interessati presso il Comune di Crotona – Settore V "Opere Pubbliche, Manutenzioni e Servizi Tecnici", Piazza della Resistenza n. 1, Piano 1°, 88900 Crotona.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso, potranno essere rivolte esclusivamente per iscritto, a mezzo PEC all'indirizzo protocollocomune@pec.comune.crotone.it e al seguente indirizzo email: gangemisalvatore@comune.crotone.it, **entro e non oltre le ore 13:00 del 03.03.2023.**

Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti



giunte al Comune di Crotona oltre la scadenza sopra detta.

Il responsabile del procedimento è il sottoscritto ing. Salvatore Gangemi.

8) TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali raccolti saranno trattati con l'ausilio di supporti cartacei, informatici, telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale stipula del contratto, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679. E' onere dei proponenti fornire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrattare con le Pubbliche Amministrazioni. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Crotona ed il responsabile del relativo trattamento è il Responsabile del procedimento.

I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle strutture del Comune di Crotona con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale del Comune. In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i.

9) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso pubblico esplorativo **non vincola** il Comune alla conclusione del procedimento e quindi all'acquisto dell'immobile, né da parte del Comune, né da parte di soggetti terzi;

L'Ente potrà insindacabilmente valutare di non procedere all'acquisizione qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta conveniente o idonea e ciò senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;

Il presente avviso comunque **non costituisce** offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né promessa di acquisto e **non impegna** pertanto il Comune alla conclusione del procedimento stesso;

L'acquisizione dell'immobile sarà comunque subordinata alla stipula di specifico atto (convenzione) con la Regione Calabria, quale soggetto finanziatore dell'acquisto;

Il Comune di Crotona si riserva di dare seguito alla procedura in parola, consistente nell'acquisto dell'immobile da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Crotona, **anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola proposta immobiliare, purché la stessa sia ritenuta idonea dalla Commissione di Valutazione comunale, nel rispetto dei requisiti e delle modalità stabiliti nel presente avviso;**

L'Ente **non riconoscerà** alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle proposte immobiliari o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento;

L'Ente, se necessario, si riserva di procedere alla variazione della destinazione d'uso dell'immobile prima della conclusione del contratto.

Il Comune di Crotona si riserva di sospendere, revocare o annullare il presente avviso, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o rimborso spese.



Comune di Crotona

Settore 5 “Opere Pubbliche, Manutenzioni e Servizi Tecnici”

Il presente invito è regolato dalla legge italiana, ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del foro di Crotona.

ALLEGATI

Modello 1 - Domanda di partecipazione

Modello 2- Proposta di vendita

Crotona, lì 13.02.2023

IL DIRIGENTE
Ing. Salvatore Gangemi