



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@comune.cagli.ps.it

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA PER DEPOSITO PER LE ATTREZZATURE DEI MATERIALI/MEZZI DEL COMUNE DI CAGLI

Il Comune di Cagli intende individuare un immobile, da destinare a deposito per le attrezzature dei materiali/mezzi di proprietà del Comune di Cagli, da condurre in locazione passiva, da utilizzare temporaneamente per almeno 6 (sei) anni, con eventuale proroga di altri 6 anni.

Tale esigenza deriva dal fatto che l'ente non è in possesso al momento di locali con tali caratteristiche.

L'immobile dovrà essere ubicato nel Comune di Cagli e agevolmente raggiungibile.

L'immobile dovrà possedere una superficie lorda **variabile da 1200 mq a 1500 mq o superiore** con uno scoperto di **pertinenza minimo di 400 mq**.

L'immobile proposto dovrà preferibilmente essere già predisposto per l'uso richiesto. Tuttavia, saranno valutati anche immobili non ancora conformi alla destinazione d'uso prevista o con lavori impiantistici da eseguire, a condizione che il proponente, successivamente alla stipula, presenti un progetto di adeguamento da concordare con l'Amministrazione Comunale, con l'impegno a completare i lavori entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della stipula del contratto.

1. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

1.a Requisiti dimensionali e funzionali

- a) Locale deposito mezzi idoneo ad ospitare in sicurezza i mezzi comunali di circa (750 mq/ 1000 mq), con accesso carrabile e adeguata manovrabilità interna ed esterna.
- b) Locale ricovero di attrezzature, materiali e ricambi, con possibilità di installare apparecchiature di supporto (es. banco da lavoro, scaffalature, piccoli macchinari, ecc.); di circa (100 mq/ 200 mq);
- c) Servizi Igienici e spogliatoi dispegnati e dimensionalmente adeguati alle normative vigenti. circa (15 mq/ 25 mq);

Le superfici sopra indicate sono da intendersi come orientative. Saranno presi in considerazione tutti gli immobili che, pur con metrature differenti, risulteranno funzionali all'attività prevista. Ad ogni modo la superficie non potrà essere inferiore a 1200 mq.

1.b Requisiti tecnico-normativi

- d) conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici;



- e) rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica,
- f) Il locale dovrà essere conforme alle normative in materia antincendio vigente.
- g) Dichiarazione di conformità dell'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche e di messa a terra.
- h) Rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- i) rispondenza alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- j) Possesso della segnalazione certificata di agibilità, ai sensi del DPR n. 380/2001
- k) Conformità alla normativa sismica vigente all'epoca di costruzione dell'edificio;

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- a) Tempistiche di consegna brevi e disponibilità immediata o entro termini contenuti;
- b) Facile accessibilità e vicinanza alle principali arterie stradali e vie di comunicazione, per agevolare l'ingresso e l'uscita dei mezzi comunali, ad una distanza stradale percorribile **massima di 5 km** dal centro urbano;
- c) Adeguata superficie di manovra esterna e disponibilità di spazi di parcheggio pertinenziali o adiacenti, preferibilmente esclusivi;
- d) Assenza o limitatezza di spazi condominiali condivisi, per garantire l'autonomia funzionale dell'immobile e la sicurezza dei mezzi;
- e) Sviluppo orizzontale dell'immobile, con disposizione degli ambienti preferibilmente su un unico livello, per facilitare la movimentazione dei mezzi e la logistica interna;
- f) Distribuzione funzionale e razionale degli spazi interni, con facilità di accesso ai diversi ambienti;
- g) Struttura e materiali costruttivi resistenti per la tipologia di utilizzo (es. pavimentazione industriale antiusura, rivestimenti lavabili);
- h) Eventuale presenza di impiantisti che riducano i costi di gestione e manutenzione;

3. SOGGETTI A CUI E' RIVOLTO IL PRESENTE AVVISO

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

4. PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione si compone nel seguente modo:

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura devono presentare un plico sigillato TRAMITE RACCOMANDATA A/R, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "INDAGINE DI MERCATO RICERCA DI UN IMMOBILE DA DEPOSITO PER LE ATTREZZATURE DEI MATERIALI/MEZZI DEL COMUNE DI CAGLI", che dovrà pervenire, entro e non oltre le ore **13:00** del giorno **26/06/2025** al seguente indirizzo:

- **Comune di Cagli, Piazza Matteotti n. 1-Cagli (PU)-61043;**



Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente, quali generalità (o ragione sociale), Codice fiscale e/o Partita Iva. Per i plichi non pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi reclami, anche se spediti prima della scadenza del termine sopra indicato. Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data e ora apposta dall'Ufficio Protocollo.

Sono ammesse le consegne a mano all' Ufficio Protocollo del Comune di Cagli. Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo.

Si precisa che per “sigillatura” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico.

Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, rispettivamente con la seguente dicitura:

BUSTA ECONOMICA

Tale busta-che dovrà essere chiusa-dovrà contenere:

- l'offerta economica. L'interessato dovrà utilizzare il modello denominato “offerta economica” allegato al presente avviso. Si precisa che non saranno prese in considerazione offerte economiche superiori all'importo soggetto al ribasso (€ 2100,00 mensili);
- copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri.

BUSTA AMMINISTRATIVA

Tale busta-che dovrà essere chiusa- dovrà contenere i seguenti documenti:

- Domanda di partecipazione, secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO-Domanda di Partecipazione** disponibile sul sito internet del Comune;
- Copia del documento di identità del dichiarante;
- Planimetrie Catastali dei locali con evidenziate in giallo i locali e scoperto esterno proposto in locazione;
- Indicazione di eventuali vincoli sull'immobile;
- Dichiarazione di tecnico abilitato attestante:
 - *Destinazione d'uso dell'immobile e destinazione urbanistica area.*
 - *Conformità edilizia dell'immobile proposto in locazione*
- Relazione Tecnica di un tecnico abilitato con indicati gli eventuali lavori che si andranno a svolgere per adeguare i locali*
- Dichiarazione di conformità degli impianti**
- Certificato di agibilità**.

Precisazioni:



- Nota * *Da allegare solo nel caso si proponga un immobile con necessita di interventi.*
- Nota ** *Nel caso in cui l'immobile necessiti di interventi di adeguamento da parte del proponente, la documentazione attestante la conformità edilizia, impiantistica e il certificato di agibilità potranno essere presenta successivamente all'esecuzione dei lavori, fermo restando l'impegno formale del proponente alla loro realizzazione e al conseguimento della piena regolarità ai fini della locazione.*

N.B. Qualora l'immobile necessiti di lavori di adeguamento ai fini dell'utilizzo da parte del Comune, l'offerente dovrà dichiarare, nella domanda di partecipazione, di impegnarsi a completare tali lavori entro il termine massimo di 12 mesi dalla presentazione della suddetta domanda. Decorso inutilmente tale termine senza che i lavori siano stati ultimati e certificati dall'Amministrazione, il Comune si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione e procedere allo scorrimento dell'eventuale graduatoria delle proposte ritenute idonee, senza che ciò comporti alcun diritto o pretesa da parte del soggetto inadempiente.

Si fa presente che nella domanda di partecipazione il dichiarante dovrà indicare che non sussistono le condizioni di cui agli artt. 94-95-96-97-98 del d.lgs 36/2023.

Si fa presente che le eventuali carenze contenute nella busta amministrativa potranno essere sanate entro 10 giorni dall'apertura della BUSTA ECONOMICA, ovvero il soggetto interessato dovrà integrare o regolarizzare le dichiarazioni necessarie trasmettendole tramite raccomandata A/R o consegna a mano all'ufficio protocollo-con le stesse modalità indicate nel punto 4-. Tale procedura si applicherà, eventualmente, solo nei confronti del soggetto che ha presentato la migliore offerta.

5. VALUTAZIONE OFFERTE ECONOMICHE

Una apposita **Commissione tecnica interna** valuterà la documentazione pervenuta, in particolare provvederà:

- all'apertura delle offerte economiche, verificandone la regolarità formale;
- all'eventuale esclusione delle offerte economiche irregolari;
- all'individuazione della graduatoria provvisoria.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica, il giorno **03-07-2025 alle ore 10:00** presso la sala riunione dell'ufficio tecnico del Comune di Cagli, sito a Cagli (PU) in Piazza Matteotti n. 1.

N.B. Saranno escluse le offerte economiche non firmate, le offerte che presentano un importo superiore ad € 2100,00 mensile, e/o quelle offerte prive di copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del soggetto che avrà offerto il canone mensile più basso.



In caso di parità di offerta economica, si procederà al sorteggio così come disposto dall'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

6. VALUTAZIONE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La Commissione, istituita ad hoc sulla base delle disposizioni organizzative proprie della stazione appaltante, procede in relazione al soggetto che ha presentato la migliore offerta a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso;
- c) attivare la procedura di soccorso istruttorio, se necessario.

E' sottoposto alla verifica della documentazione amministrativa il solo soggetto risultato primo in graduatoria.

La Commissione si riserva a suo insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta.

A suo insindacabile giudizio, si riserva, altresì, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

7. OPZIONE PER L'EVENTUALE ACQUISTO DELL'IMMOBILE

Al fine di favorire una gestione efficiente delle risorse comunali e garantire una prospettiva di lungo periodo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, all'interno del contratto di locazione, l'inserimento di una clausola che consenta al Comune di Cagli di esercitare un diritto di opzione per l'eventuale acquisto dell'immobile oggetto della locazione.

In particolare, tale clausola prevederà che:

- Il diritto di opzione potrà essere esercitato dal Comune di Cagli;
- In caso di esercizio dell'opzione, il prezzo di acquisto dell'immobile sarà definito di comune accordo tra le Parti;
- Dal prezzo concordato verranno detratti, a titolo di acconto, i canoni di locazione regolarmente corrisposti fino alla data dell'acquisto;

I soggetti interessati dovranno dichiarare nella manifestazione di interesse la disponibilità ad accettare l'eventuale inserimento di tale clausola nel contratto di locazione, senza che ciò comporti obbligo per il Comune di esercitare l'opzione.

8. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Prima dell'aggiudicazione definitiva i tecnici comunali effettueranno appositi sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti nonché procederanno ad una verifica sulla legittimità urbanistica della



struttura.

Ai sensi della normativa vigente il contratto di locazione verrà stipulato con il Comune di Cagli che assumerà il ruolo di conduttore/locatario.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo di qualsiasi natura (sia edile sia impiantistica), sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della procedura e si procederà allo scorrimento della graduatoria.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Cagli, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, 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. Non saranno valutate offerte condizionate.

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione. In particolare si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali. Il titolare del trattamento dei dati personali raccolti è il Comune di Cagli con sede in Cagli, p.zza Matteotti n.1; il responsabile della protezione dei dati personali è l'Avv. Giuseppe Giangiacomo raggiungibile al seguente indirizzo pec: giuseppe.giangiacomo@pec.ordineavvocativasto.it. L'informativa completa è disponibile presso gli uffici comunali e nel sito internet comunale.



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel. 0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail: municipio@comune.cagli.ps.it

Il Comune di Cagli si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti, e si riserva il diritto di modificare/integrare/revocare, il presente avviso in qualsiasi momento.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui l'immobile - al momento dell'eventuale consegna al Comune di Cagli- risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione dall'interruzione della procedura.

I dati personali saranno trattati in conformità al d.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 (GDPR). In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che il Comune di Cagli non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Cagli e all'albo pretorio online.