



## Comune di Modena

### Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

### Servizio Patrimonio e Tributi

### INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A DEPOSITO COMUNALE

Il Comune di Modena, in esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 1333 del 13.07.2022, esecutiva dal 18.07.2022, di approvazione del presente avviso,

#### RENDE NOTO CHE

intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da assumere in locazione passiva, da destinare a deposito comunale.

#### A) UBICAZIONE, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile proposto, **a pena di esclusione**, deve essere ubicato alla distanza massima di km 12 in linea d'aria, da calcolarsi fra Piazza Grande 16 Modena, e l'indirizzo dell'immobile proposto medesimo, attraverso il sito internet <https://it.distance.to>.

Non verranno ritenute valide distanze calcolate con modalità diverse.

L'immobile dovrà possedere, **a pena di esclusione**, le seguenti ulteriori caratteristiche:

- superficie netta coperta (di pavimento) non inferiore a mq. 1.000 e non superiore a mq. 1.500 (comprensiva anche degli eventuali locali di servizio quali, per esempio, uffici, antibagni, spogliatoi, bagni, docce, locali tecnici esclusivi, ecc.)
- altezza minima interna mt 3,50 (da misurarsi quale distanza fra il piano interno di calpestio ed il solaio superiore, in caso di copertura piana e l'intradosso delle travi di copertura, in caso di copertura inclinata con travi ricalcate a vista)
- possesso del certificato di agibilità/abitabilità (comprensivo di planimetria catastale aggiornata);
- possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti o, in alternativa, delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti;
- libero da vincoli.

#### B) VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle offerte verrà effettuata da apposita Commissione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa come segue:

- **Offerta economica:** calcolata secondo il **ribasso percentuale del canone offerto sull'importo a base di gara di 27,32 € / Mq.** (da applicarsi alla superficie netta di calpestio di cui al punto A), per il periodo di anni 1, al netto dell'IVA ove dovuta.

**Massimo 20 punti**, da considerarsi sotto forma di sconto sul parametro-canone posto a base di gara, da calcolarsi secondo la formula:

$$\text{Punti(i)} = (20 \text{ punti} \times \text{Sconto(i)}) / \text{Sconto(max)}$$

dove:

Punti(i) = punteggio attribuito all'offerta presa in esame

Sconto(i) = sconto espresso in percentuale dell'offerta presa in esame

Sconto(max) = sconto massimo espresso in percentuale fra le offerte pervenute

**N.B: Ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.L. n. 95/2012, per i contratti di locazione passiva di nuova stipula aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio, pertanto al canone offerto, soggetto al giudizio di congruità dell'Agenzia Demanio, si applicherà la suddetta riduzione.**

- **Offerta tecnica: massimo 80 punti** secondo i criteri e relativi punteggi indicati come segue:

N.	PARAMETRI QUALITA'	punti	Note
1	Presenza di locali di servizio (antibagni, servizi igienici, docce, ecc.)	massimo 10 punti	
2	Altezza interna del magazzino (con un minimo di mt 3,50, da misurarsi quale distanza fra il piano interno di calpestio ed il solaio superiore, in caso di copertura piana e l'intradosso delle travi di copertura, in caso di copertura inclinata con travi ricalcate a vista)		
	altezza interna fino a m 4,00	0	
	altezza interna compresa fra m 4,01 e m 4,50	2	
	altezza interna compresa fra m 4,51 e m 5,50	4	
	altezza interna oltre m 5,51	6	
3	Caratteristiche strutturali del magazzino (tipologia costruttiva, realizzazione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico, ecc.)	massimo 6 punti	
4	Presenza di collaudo statico del magazzino	6	
5	Anno di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità		
	prima del 31.12.1969	0	
	fra il 01.01.1970 ed il 31.12.1989	2	
	fra il 01.01.1990 ed il 31.12.2009	4	
	dopo il 01.01.2010	6	
6	Presenza di area cortiliva ad uso esclusivo per movimentazione degli automezzi	massimo 4 punti	
7	Numero accessi carrabili all'area di pertinenza: 1 accesso	0	

	2 o più accessi	2
8	Numero accessi carrabili al magazzino e relative caratteristiche:	
	1 accesso	0
	2 accessi	massimo 2 punti
	3 o più accessi	massimo 4 punti
9	Presenza di un accesso carrabile automatizzato all'area di pertinenza	2
10	Presenza di un accesso carrabile automatizzato al magazzino	2
11	Presenza di impianto antincendio al servizio del magazzino e relative caratteristiche	massimo 7 punti
12	Presenza di impianto d'allarme	massimo 7 punti
13	Presenza di impianto di videosorveglianza	massimo 6 punti
14.1	Possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti	4 Parametro alternativo al parametro 14.2
14.2	Possesso delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti	0 Parametro alternativo al parametro 14.1
15	Disponibilità del locatore a farsi carico delle spese per le utenze idrica, elettrica e del gas (ove presenti)	massimo 8 punti
<b>TOTALE MASSIMO</b>		<b>80</b>

Verranno ritenute idonee le offerte tecniche che raggiungeranno un **punteggio minimo pari a punti 40**; solo per le offerte che avranno raggiunto tale punteggio minimo si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche

### C) CARATTERISTICHE E DURATA DEL CONTRATTO

Il Comune stipulerà apposito contratto di locazione ad uso non abitativo di durata annuale con possibilità di rinnovo, ove approvato dal competente organo comunale, a fronte del canone offerto in sede di gara.

Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permetta al Comune di Modena la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di n. 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

All'atto della stipula del contratto il locatore dovrà produrre a proprie spese l'attestato di prestazione energetica.

### D) MODALITA' PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone annuo avverrà in due rate, la prima in via anticipata pari al 30% dell'importo contrattuale dovuto entro il mese di ottobre 2022, la seconda in via anticipata pari al 70% dell'importo contrattuale dovuto entro il mese di dicembre 2022.

I pagamenti avverranno esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato sulla base dei dati forniti dal locatore ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Legge 136/2010.

Si applicano inoltre tutte le disposizioni stabilite dall'art. 3 della Legge 136/2010 alla luce delle Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari adottate con la determinazione ANAC n. 4 del 7 luglio 2011 aggiornata al D.Lgs. 56/2017 recante “Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50” con delibera n. 556 del 31 maggio 2017.

## E) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare i soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche, proprietari di immobili, anche in forma associata, in possesso dei seguenti requisiti:

- che non siano incorsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 (Codice dei Contratti) o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, o di interdizione legale e/o giudiziale;
- che siano pieni proprietari o che abbiano la piena disponibilità giuridica dell'immobile proposto;
- che siano in regola rispetto debiti patrimoniali e tributari definitivamente accertati verso il Comune di Modena comprese imposte e tasse (tale previsione non si applica quando il soggetto partecipante alla selezione ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte e tasse, compresi eventuali interessi o multe, purché il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande).

## F) PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione d'interesse dovrà essere presentata tramite plico contenente, **a pena di esclusione**, i seguenti tre plachi, ciascuno dei quali a loro volta sigillati e identificati (Documentazione Amministrativa, Offerta Tecnica e Offerta Economica), con i seguenti contenuti:

**Plico 1 “Documentazione amministrativa”** contenente, a pena d'esclusione, l'Allegato 1 “*Modello domanda di partecipazione e dichiarazioni*” al presente Avviso; tale documentazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica) ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, corredata da copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità del dichiarante e dalla documentazione richiesta nel presente Avviso e nel modello stesso.

**Plico 2 “Offerta tecnica”**, contenente, a pena d'esclusione, l'Allegato 2 “*Modello caratteristiche offerta tecnica*” al presente Avviso;

**Plico 3 “Offerta economica”**, contenente, a pena d'esclusione, l'Allegato 3 “*Modello Offerta Economica*” al presente Avviso, corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente.

Il plico, contenente i suddetti Plico 1, Plico 2 e Plico 3, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà pervenire, per posta o consegnata a mano, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno venerdì 2 settembre 2022** al seguente indirizzo:

COMUNE DI MODENA – SERVIZIO PATRIMONIO E TRIBUTI  
UFFICIO SEGRETERIA  
Via Santi n. 40 – 5° piano  
41123 - Modena

Relativamente ai 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 l'ora apposte dall'Ufficio Segreteria del Servizio Patrimonio e Tributi.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente, deve essere apposta la seguente dicitura: "INDAGINE DI MERCATO PER IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A DEPOSITO COMUNALE".

## **G) PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, così come ogni sua eventuale modifica e/o integrazione, è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente al seguente indirizzo internet:

<https://www.comune.modena.it/servizi/appalti-pubblici/altri-bandì-e-pubblicazioni/altri-bandì-e-avvisi/anno-in-corso>, e all'Albo Pretorio.

## **H) INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

Successivamente al termine per la presentazione della manifestazione di interesse, il Comune provvederà alla verifica delle manifestazioni pervenute ed alla loro valutazione rispetto ai requisiti di presentazione.

Il Comune si riserva il diritto di procedere all'aggiudicazione anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero, di non procedere qualora ritenga non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta del Comune.

Il Comune 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.

L'ente si riserva il diritto di modificare / integrare / annullare, il presente avviso in qualsiasi momento.

Il presente avviso riveste solamente il carattere di manifestazione di interesse e le proposte che verranno non saranno vincolanti per l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterra preferibile, nonché la facoltà di recedere dalla procedura 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 si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati.

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle proposte.

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

Si precisa che questo ente non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non verranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

## **I) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - INFORMATIVA**

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del RGPD (Regolamento Generale Protezione Dati) 2016/679, che in relazione alla gara in oggetto:

a) il titolare del trattamento è il Comune di Modena. Con provvedimento del Sindaco, la Dott.ssa Stefania Storti (via Santi n. 40 – Modena; e.mail [Stefania.storti@comune.modena.it](mailto:Stefania.storti@comune.modena.it), telefono 059.2032514), è stato nominato titolare delle banche dati e del trattamento dei dati del Settore

Risorse finanziarie e patrimoniale, in conformità ai principi dell'Ordinamento degli enti locali ed alle scelte fondamentali assunte dal Comune in materia organizzativa;

b) il Responsabile della protezione dei dati (RPD) potrà essere contattato all'indirizzo di posta elettronica [responsabileprotezionedati@comune.modena.it](mailto:responsabileprotezionedati@comune.modena.it);

c) i dati personali acquisiti nell'ambito del procedimento di gara, dei quali il Comune di Modena entra in possesso, sono trattati da questo Ente esclusivamente per dare corso, ai sensi del D.lgs. n. 50/2016, alle finalità connesse all'espletamento della presente procedura comprensiva dei conseguenti adempimenti contrattuali, dei controlli previsti e dei possibili ricorsi e accessi agli atti;

d) il trattamento è improntato ai principi di correttezza, di liceità, di trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato;

e) possono venire a conoscenza dei dati personali i dipendenti e i collaboratori, anche esterni, del titolare e i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità di cui sopra (come, ad esempio, servizi tecnici). Tali soggetti agiscono in qualità di responsabili, autorizzati al trattamento e amministratori di sistema. I dati personali potranno essere comunicati agli enti presso i quali verranno effettuati i controlli o i ricorsi o agli aventi diritto in caso di accesso agli atti nei limiti consentiti. I suddetti dati non verranno diffusi;

f) i suddetti dati verranno conservati per il periodo necessario per la conclusione del procedimento, al termine del quale potranno essere conservati, con le modalità e nel rispetto delle disposizioni normative in materia, nel caso di ulteriori obblighi di conservazione previsti da disposizioni di legge o per finalità di archiviazione nel pubblico interesse, di ricerca scientifica o storica o a fini statistici,

g) il conferimento dei dati personali è obbligatorio in quanto, in mancanza di esso, non sarà possibile dare inizio al procedimento;

h) il trattamento dei suddetti dati personali avverrà con modalità informatiche e/o telematiche e/o cartacee, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi;

i) il trattamento dei suddetti dati personali non verrà trasferito a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale

L'interessato potrà in qualsiasi momento, esercitare i diritti:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano;
- di revocare il consenso, ove previsto; la revoca del consenso non pregiudica la liceità del trattamento basata sul consenso conferito prima della revoca;
- alla portabilità dei dati, ove previsto;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo all'Autorità di controllo (Garante Privacy).

L'esercizio dei suddetti diritti potrà avvenire attraverso l'invio di una richiesta mediante e-mail all'indirizzo: [responsabileprotezionedati@comune.modena.it](mailto:responsabileprotezionedati@comune.modena.it)

## **L) INFORMAZIONI**

Informazioni e richieste di chiarimenti possono essere inoltrate **entro le ore 12:00 del giorno martedì 30 agosto 2022 esclusivamente tramite PEC** al seguente indirizzo:

[politichepatrimoniali@cert.comune.modena.it](mailto:politichepatrimoniali@cert.comune.modena.it)

## **M) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento è il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio e Tributi Ing. Luca Salvatore.

**ALLEGATI** (da compilare a cura del proponente):

- Allegato 1 “Modello domanda di partecipazione e dichiarazioni”
- Allegato 2 “Modello caratteristiche offerta tecnica”
- Allegato 3 “Modello offerta economica”

**Il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio e Tributi  
Ing. Luca Salvatore**