

AVVISO PUBBLICO

Prot. 1376/24

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI COMO PER LOCAZIONE PASSIVA.

L'A.F.O.L. - Agenzia per la Formazione, l'Orientamento ed il Lavoro - con sede in Como, Via Bellinzona 88

RENDE NOTA

l'esigenza di avviare urgentemente una procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse, finalizzate alla ricerca di mercato nel territorio del Comune di Como, per l'individuazione di un'immobile o porzione di immobile da acquisire in locazione, ad uso ufficio al fine di ampliare i servizi al lavoro e l'offerta formativa.

In particolare, l'Agenzia intende individuare uno o più immobili o porzione a uso ufficio ubicato a Como, nelle adiacenze della sede della A.F.O.L. Como, ben collegato con i mezzi di trasporto pubblici.

1. REQUISITI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile (o autonoma porzione di immobile), deve possedere i seguenti requisiti di carattere generale per la sistemazione d'uso idonea ad accogliere uffici pubblici;

- Dimensione non inferiore a mq 400 su di un unico piano;
- presenza di parcheggio per gli utenti;
- posizione quanto più limitrofa alla Sede di A.F.O.L.;
- facilità di collegamento con i mezzi di trasporto pubblici;
- decoro istituzionale della sede;
- condizioni manutentive buone, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad una immissione in possesso immediata;
- acquisizione "chiavi in mano", vale a dire che l'immobile deve essere dotato di tutte le opere e presidi indispensabili per la completa operatività dei locali pubblici a uso ufficio a titolo esemplificativo e non esaustivo: cablaggi e reti di tutti gli impianti, tra cui quello elettrico, informatico, idrico, antincendio.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili da ristrutturare o da adeguare alle normative vigenti. Eventuali lavori dovranno essere ultimati dalla proprietà entro 3 mesi dalla data di accettazione della locazione che decorrerà quando l'immobile sarà reso disponibile all'uso.

2. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE

- 1) L'immobile deve essere cablato ed essere dotato di un locale tecnico in cui collocare gli apparati server.
- 2) L'immobile deve essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni:
 - regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
 - conformità impiantistica al DM n. 37/2008 e s. m. i.;

1/6

- conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- certificazioni di tutti gli impianti;
- certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- certificato di agibilità e idoneità igienico sanitaria;

Considerato che l'immobile, per espressa disposizione legislativa, deve essere pienamente accessibile e fruibile per le persone con disabilità e deve caratterizzarsi per:

- l'assenza di barriere architettoniche, nel rispetto di quanto disposto dalla seguente normativa:
- legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
- decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";
- decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- larghezza minima dei percorsi per raggiungere le stanze e i servizi igienici pari a 1,5m;
- un servizio igienico accessibile per ogni gruppo di servizi.

3. REQUISITI DI CARATTERE ECONOMICO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Visto il comunicato dell'Agenzia del Demanio del 28/12/2023 NON si rende necessario avviare il procedimento legato alla valutazione della congruità del canone di locazione nei confronti delle Regioni, delle province Autonome di Trento e Bolzano, degli Enti Locali e dei loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'art. 1 comma 2 del D.LGS. 118/2011, nonché dei loro enti strumentali in forma societaria. L'offerta economica dovrà essere redatta secondo quanto previsto nell'Allegato C).

Il contratto, sottoscritto nella forma di scrittura privata, sarà disciplinato secondo la vigente normativa sulle locazioni dettata dal Codice civile. Ogni controversia attinente al contratto di locazione stipulato e/o alla fase precontrattuale concerne diritti soggetti e, per questo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario.

4. REQUISITI SOGGETTIVI DEI PARTECIPANTI

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi di cui agli Titolo IV Capo II del D. Lgs. 36/2023, a titolo esemplificativo:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente.

2/6

5. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione dovrà prevedere una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) deve pervenire tramite PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata cfpcom@startpec.it **entro il termine delle ore 12:00 del giorno 27 agosto 2024.**

La PEC riporterà in oggetto la dicitura *"Ricerca di mercato immobile da adibire ad uffici dell'A.F.O.L. – Agenzia per la Formazione, L'orientamento e il Lavoro"* e l'indicazione dei dati anagrafici e/o della ragione sociale del mittente.

Non saranno prese in considerazione le proposte pervenute oltre il suddetto termine.

L'invio della proposta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza al sopra riportato indirizzo di posta elettronica certificata. Il termine di presentazione della manifestazione di interesse è perentorio e fanno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

La manifestazione di interesse è costituita dalle seguenti **n. 3 cartelle** contenenti rispettivamente la documentazione indicata nei seguenti tre punti:

6.1 Cartella A – Domanda di partecipazione

La cartella deve contenere il modello **"Allegato A – Domanda di partecipazione"** compilato e sottoscritto.

In particolare, la domanda di partecipazione deve contenere una dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la volontà a procedere alla locazione passiva dei locali proposti con esplicita indicazione delle caratteristiche dell'immobile;
- di essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui al punto 4);
- di disporre del titolo di proprietà dell'immobile o di altro titolo che consenta di concedere in locazione l'immobile.

6.2 Cartella B – Documentazione tecnica

La cartella deve contenere:

- a. il modello **"Allegato B – Requisiti tecnici"** compilato e sottoscritto digitalmente con la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante:

3/6

- o gli identificativi catastali dell'immobile;
- o la regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- o il possesso della conformità impiantistica al DM n. 37/2008 e s. m. i.;
- o il possesso della conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- o il possesso delle certificazioni di tutti gli impianti;
- o il possesso del Certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- o il possesso del certificato di agibilità e idoneità igienico sanitaria;
- o il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della legge n. 13/1989 e s.m.i.
- o l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso IV;
- b. la relazione dettagliata contenente le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica e le finiture, il numero di postazioni allocabili nonché la documentazione fotografica (riprese dell'interno e dell'esterno) da cui si evincano le anzidette caratteristiche;
- c. gli elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile, oggetto della proposta; in formato digitale dwg;
- d. l'eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

6.3 Cartella C - Proposta economica

La cartella deve contenere il modello "Allegato C – Offerta economica" compilato e sottoscritto, che riporti:

- 1) importo del canone annuo al netto dell'IVA;
- 2) la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità l'immobile proposto venisse ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con l'Agenzia in una fase successiva, anche non *immediata, termini e condizioni di un contratto di locazione*.

7. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute entro i termini sopradescritti sono esaminate e valutate da un'apposita Commissione nominata dall'Amministratore Unico

L'esito dell'indagine immobiliare è comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

8. SOPRALLUOGO

Successivamente alla valutazione delle proposte ricevute, in esito alla manifestazione d'interesse, il proprietario dell'immobile potrà essere contattato dall'A.F.O.L. Como per concordare un sopralluogo presso l'immobile. Il sopralluogo potrà essere concordato a semplice richiesta trasmessa via email all'indirizzo indicato nella dichiarazione allegata all'offerta.

4/6

9. DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA ESSENZIALE:

Successivamente al sopralluogo, Afol Como qualora ritenga di poter proseguire l'iter per addivenire alla stipula del contratto di locazione, potrà invitare il proprietario, sempre tramite semplice richiesta fax o PEC al numero od all'indirizzo indicato nella dichiarazione di cui al punto 6.1, a presentare la documentazione che segue:

a. Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile:

✓ È rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37 del 22/01/2008 già L. 46/90);

✓ È rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);

✓ È rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

✓ Ha destinazione ad uso "ufficio" e tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico edilizio, come risultante dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A., ecc.) i cui estremi devono essere dichiarati;

b. Documentazione urbanistica, stralcio dello strumento urbanistico generale comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche, indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;

c. Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;

d. Certificato di agibilità e idoneità igienico sanitaria.

Tale documentazione va presentata entro 15 gg. dalla richiesta. Sia il termine che tutta la documentazione in questione sono essenziali per il prosieguo della procedura.

10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti di cui al Regolamento UE 2016/679 e del D.lgs. n. 196/2003, i dati richiesti dal presente Avviso saranno utilizzati esclusivamente per le finalità previste dallo stesso e saranno conservati per il periodo di tempo necessario per il conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati con modalità atte a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi ed ogni altro diritto spettante all'interessato. Il conferimento dei dati è obbligatorio ed il rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di dar corso alla valutazione della domanda, nonché agli adempimenti conseguenti connessi alla procedura. Il titolare del trattamento dei dati personali è la Dott.ssa Antonella Colombo.

11. PRECISAZIONI FINALI

✓ Il presente avviso ha la finalità di attuare una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'A.F.O.L. Como, la quale si riserva – a proprio insindacabile giudizio – di non selezionare alcuna manifestazione di interesse per il successivo prosieguo della procedura, ovvero di selezionare quella che riterrà preferibile, sempre per il successivo prosieguo della procedura. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti interessate per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse;

✓ L'Agenzia potrà procedere alla valutazione della manifestazione di interesse, per il successivo prosieguo della procedura, anche in presenza di una sola partecipazione valida.

- ✓ l'Agenzia si riserva, inoltre, la facoltà di recedere dalle eventuali trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.
- ✓ non sarà corrisposta da parte di questa Agenzia alcuna provvigione ad eventuali intermediari.
- ✓ eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Agenzia resteranno a carico del proprietario del bene;
- ✓ limitatamente alla soluzione allocativa individuata dall'Agenzia, sarà richiesto all'interessato la documentazione a comprova del possesso dei requisiti di cui alle cartelle A e B;
- ✓ nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato dalla manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'ente sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- ✓ è facoltà altresì di questa Agenzia, laddove si riscontrasse la non congruenza delle manifestazioni di interesse con le proprie esigenze o in caso di assenza di manifestazioni di interesse, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli partecipanti al presente avviso.

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Direttore – Dott.ssa Antonella Colombo.

13. CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi **esclusivamente tramite mail** (no PEC), riportando in oggetto la dicitura *"indagine di mercato immobiliare sede dell'A.F.O.L."*, a: Email: a_colombo@cfpcomo.com - Tel. 031/571055 – 571055.

Il responsabile Unico del Procedimento
Il Direttore
Dott.ssa Antonella Colombo

