

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI PROPRIETARI DI IMMOBILI INTERESSATI ALLA LOCAZIONE DI UN LOCALE AD USO MAGAZZINO

SEA Servizi E Ambiente S.p.A., con sede in Piazza Molise n. 70 – 86100 Campobasso (CB) Telefono 0874.62286 - Posta elettronica: amministrazione@seacb.it e Posta certificata: protocollo@pec.seacb.it (d'ora in avanti per brevità indistintamente “SEA”, “Azienda” o “Società”) società a capitale interamente pubblico, con socio unico Comune di Campobasso, svolge principalmente le attività di servizio di igiene urbana (raccolta e spazzamento), gestione del verde pubblico, rimozione neve e gestione delle aree di sosta pubblica, mediante affidamenti “*in house*” da parte del Comune socio.

La Società ha la necessità di disporre di un'unità immobiliare da destinare a magazzino, per il ricovero di materiale ed attrezzature, necessari al corretto svolgimento dei servizi erogati e pertanto con il presente avviso intende provvedere in forma diretta, senza l'intervento di soggetti intermediari o di mediatori, a reperire manifestazioni di interesse finalizzate ad individuare un locale avente i requisiti e le caratteristiche tecniche minimali di seguito descritte, che potrà essere oggetto di eventuale locazione alle condizioni principali ivi indicate.

L'avviso, che ha carattere di indagine conoscitiva, intende individuare soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa, di cui all'art. 4 del D.Lgs. 50/2016; pertanto la richiesta di manifestazione di interesse non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per SEA e pertanto la società si riserva il diritto, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e, quindi, di non dar seguito alla presente procedura.

TANTO PREMESSO IL DIRETTORE GENERALE AVVISA

I soggetti proprietari di unità immobiliari ad uso magazzino/deposito immediatamente liberi e disponibili, insistenti sul territorio comunale di Campobasso (CB) o immediate vicinanze, aventi le caratteristiche minimali richieste (d'ora in avanti “Unità Immobiliare”), che siano interessati alla locazione degli stessi, a manifestare tale disponibilità, secondo le condizioni di seguito riportate.

Art.1) REQUISITI TIPOLOGICI

L'unità immobiliare dovrà essere predisposta e utilizzabile per uso magazzino/deposito, con le seguenti caratteristiche dimensionali, layout funzionale e rispondenza normativa:

1. superficie utile di **minimo 800 mq** di area coperta chiusa, avente altezza minima utile non inferiore a mt 5. Le porte d'accesso dovranno avere apertura non inferiore a mt 3,5 ed altezza non inferiore a mt 4,20. Gli spazi dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra o comunque non oltre il primo piano interrato (sempre con accessi carrabili). Per i locali dovranno essere indicati sovraccarichi ammissibili sulla pavimentazione del piano terra e/o sugli eventuali soppalchi, se esistenti;
2. area esterna recintata adeguata alla movimentazione di mezzi per il carico/scarico dei

S.E.A. - Servizi e Ambiente S.p.A.*

Piazza Molise, 70 - 86100 Campobasso
Tel. 0874 62286 Fax 0874.699311
P.IVA: 01500620701

(*)Società soggetta all'attività di direzione da parte del socio unico Comune di Campobasso

info@seacb.it
Numero Verde 800 993159

www.seacb.it



- materiali stoccati (orientativamente di 300 mq c.a., dotata di cancello carrabile di ingresso);
3. ubicazione nel territorio del comune di Campobasso o immediate vicinanze (a titolo esemplificativo e non esaustivo: zona industriale Ripalimosani, ecc.);
 4. dotazione di: i) utenze principali (allaccio acqua, energia elettrica ecc.); ii) pavimentazione carrabile; adeguata chiusura verso l'esterno;
 5. rispondenza alle norme vigenti in materia impiantistica DM37/2008 (certificazioni impianto idrico, elettrico, ecc.);
 6. rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni (certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001, agibilità antisismica ai sensi art.3 della L.122/2012);
 7. presenza di titoli abilitativi urbanistico-edilizio, con destinazione d'uso conforme all'utilizzo richiesto dalla SEA;
 8. dotazione di servizi igienici;
 9. rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro;
 10. rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 11. preferibile utilizzo esclusivo della sede;
 12. ai fini della normativa antincendio il locale dovrà essere corredato e/o tale da consentire l'ottenimento del C.P.I. per attività con specifico riferimento alla destinazione d'uso di deposito. Eventuali adeguamenti, la predisposizione della documentazione necessaria, le asseverazioni tecniche finalizzate all'ottenimento del CPI saranno a carico del contraente, che le dovrà espletare entro e non oltre un mese dalla firma del contratto;
 13. unità immobiliare di nuova costruzione, o recentemente ristrutturata.

Nel caso in cui l'unità immobiliare non presenti tutte le caratteristiche indicate, è richiesta al soggetto proprietario la disponibilità ad eseguire i necessari interventi edilizi atti ad adeguare le iniziali dotazioni strutturali e impiantistiche a quanto richiesto, il tutto a proprie spese.

REQUISITI PREFERENZIALI

Con riferimento alle caratteristiche sopra indicate saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

- impianto antintrusione;
- illuminazione d'emergenza.

Art.2) CONDIZIONE DI UTILIZZO

Per Unità Immobiliare indicata nella manifestazione di interesse, si intende riferirsi allo stato di fatto e di diritto in cui essa si troverà al momento della stipula del contratto e in ogni caso senza alcun previo intervento di manutenzione da parte della SEA.

Allo stesso modo, eventuali adempimenti amministrativi di cui abbia a palesarsi la necessità, dovranno essere assolti da parte della proprietà, senza alcun onere finanziario a carico della SEA.

Tutti gli eventuali interventi di manutenzione anche straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico del soggetto proprietario, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte della SEA, così come i costi

affidenti a eventuali autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori stessi.

Art.3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti ivi indicati. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, corredata della documentazione indicata nel presente avviso, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo della SEA Spa, sito in piazza Molise n. 70 – 86100 Campobasso - in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "OFFERTA PER UNITÀ IMMOBILIARE DA DESTINARE AD USO DEPOSITO DELLA SEA SPA - NON APRIRE", entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno 07.07.2023 (termine perentorio)**, secondo il fac simile di cui all'**Allegato 1**. Potrà essere direttamente consegnato al protocollo della SEA S.p.A. nei giorni (non festivi) dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo presso il protocollo aziendale (sia per consegne a mano che per inoltro a mezzo posta e/o corriere).

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione, debitamente sottoscritta dall'offerente:

- a) dichiarazione resa anche ai sensi e per gli effetti, del D.P.R. n. 445/2000, con la quale l'offerente, assumendosene la piena responsabilità, dichiara le seguenti circostanze, meglio elencate nell'allegato 1) al presente avviso di cui si fornisce un fac simile nella documentazione che costituisce parte integrante dell'avviso:
 - di non essere incorso in cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, o di interdizione legale e/o giudiziale;
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica, per l'impresa, o della persona fisica o suo coniuge) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente;
 - di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale allegata);
 - di aver preso visione del contenuto dell'avviso di indagine di mercato per la presentazione di manifestazione di interesse in tutte le sue parti e di conoscere ed accettare integralmente e senza obiezione alcuna, tutte le clausole e le condizioni ivi riportate e, in particolare, di

essere consapevole che S.E.A. S.p.a. non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere la proposta pervenuta, ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente;

- che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti tipologici richiesti nell'avviso;
- che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze ed eventuali servizi di pertinenza;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del GDPR Regolamento 2016/679 (codice in materia di protezione dei dati personali) testo vigente, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa, autorizzandone il trattamento anche per eventuali successive comunicazioni;
- di autorizzare l'utilizzo dei recapiti telefonici, di posta elettronica certificata o posta ordinaria sopra riportati, per tutte le comunicazioni inerenti il presente procedimento;
- che l'immobile proposto si presenta così come risultante da apposita planimetria allegata;
- che l'immobile è ubicato nel territorio del comune di _____
- che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso per cui è proposto;
- che l'immobile proposto è completamente agibile ed utilizzabile, con certificazione di agibilità;
- che la staticità delle strutture è adeguata all'uso per cui è proposto;
- che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- che rispetterà tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- che sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- che verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi;
- che tutta la documentazione inerente le certificazioni, autorizzazioni urbanistico-edilizie, idoneità statica e certificazioni di agibilità saranno prodotte in caso di valutazione positiva da parte della SEA della proposta di locazione.

Alla dichiarazione resa va allegata:

- copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del soggetto, munito dei necessari poteri, sottoscrittore della manifestazione di interesse;
- procura in originale o in copia autentica (solo nel caso di intervento di un procuratore speciale);
- copia dell'avviso di indagine di mercato firmata per accettazione;
- copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- planimetria quotata, in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi e viabilità di pertinenza;
- visure e planimetrie catastali;
- relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione: i) superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per deposito archivio e aree scoperte; ii) relative altezze utili; iii) caratteristiche tipologiche; iv) caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione e/o di eventuale ristrutturazione;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta di locazione inviata;

- l'offerta economica, consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo (importo al netto dell'IVA di legge) con la precisazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dalla sua presentazione.

Art.4) CRITERI DI ASSEGNAZIONE

L'offerta verrà sottoposta a valutazione da parte della SEA in rapporto al rapporto qualità prezzo, alla conformità con i valori del mercato immobiliare e in funzione della conformità con le esigenze funzionali, logistiche, urbanistiche ed edilizie richieste dalla Società.

Il presente Avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per la SEA, la quale si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la possibilità di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

La SEA potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente e si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Individuata l'unità Immobiliare rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con il soggetto proprietario finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione che dovrà inderogabilmente prevedere, ex art. 27 - 7° comma della Legge 392/1978, la facoltà del conduttore di recedere in qualunque momento dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le spese tutte di stipulazione del contratto, fiscali e conseguenti, saranno equamente ripartite tra le Parti.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'unità immobiliare rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo e/o autorizzativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Stilata la graduatoria secondo i criteri di assegnazione, SEA procederà alla verifica dei requisiti tecnici di regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare proposta, nonché dei requisiti morali del soggetto proponente eventualmente prescelto.

Qualora le verifiche non diano esito positivo, la SEA procederà a scalare la graduatoria delle unità immobiliari ritenute idonee alle esigenze aziendali, effettuando le stesse verifiche, fintanto che non sarà individuato il soggetto e l'immobile in possesso dei requisiti richiesti.

In caso di esito positivo delle verifiche, la SEA, se lo riterrà opportuno, procederà alla stipula del contratto di locazione.

Art.6) TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il soggetto che partecipa alla presente manifestazione d'interesse dichiara di aver preso visione dell'informativa sulla protezione dei dati personali allegata al presente avviso (**Allegato 2**).

Art.7) RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (RUP)

In conformità ai criteri di legge si comunica che il Responsabile Unico del procedimento è l'arch. ing. Mauro Vitolo, Direttore Generale di SEA S.p.A. - mail: mauro.vitolo@seacb.it PEC: direttore@pec.seacb.it

Il presente avviso è pubblicato e disponibile in forma integrale sul sito internet istituzionale www.seacb.it – sezione “Società Trasparente” – “Bandi di gara e contratti” e in Homepage tra gli “Eventi e news”.

Elenco allegati:

Allegato 1 “Fac simile offerta- Unità Immobiliare in locazione ad uso magazzino”

Allegato 2 “Informativa sul trattamento dati”

Campobasso, li 7 giugno 2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ing. Mauro Vitolo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07.03.2005, n. 82, così come aggiornato dal D.lgs. 26.08.2016, n.ro 179.