

Settore Provveditorato e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DI PESCARA

1. INTRODUZIONE

In esecuzione della deliberazione di G.C. n. 957 del 26/11/2024, recante “*Individuazione mediante indagine di mercato non vincolante di un immobile da acquisire in proprietà con fondi regionali e da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Pescara*”, e della determinazione dirigenziale n. Reg. Gen. 77 del 29/01/2025, si informa che il Comune di Pescara (di seguito Amministrazione) è interessato all'acquisto in proprietà di un immobile da destinare a sede del Centro per l'Impiego – sede di Pescara.

A tal fine si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere in proprietà alla scrivente Amministrazione un immobile avente le caratteristiche del presente invito.

Si precisa sin d'ora che l'Amministrazione è interessata unicamente ed acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora a suo insindacabile giudizio ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze. Allo stesso modo l'Amministrazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

L'esito dell'indagine di mercato è finalizzato all'individuazione dell'immobile più idoneo che sarà successivamente oggetto di eventuale trattativa privata.

L'acquisto dell'immobile verrà finanziato con i fondi messi a disposizione dal Piano Regionale di

Potenziamento dei Centri per l'Impiego, adottato dalla Regione Abruzzo con DGR n. 795 del 07/12/2020 e successivamente integrato e modificato dalla DGR n. 768 del 13/11/2023 alla luce di quanto previsto dal Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile richiesto dovrà avere le seguenti caratteristiche tecniche, funzionali e logistiche:

- a. ubicazione sul territorio del Comune di Pescara, preferibilmente in zona centrale o semicentrale, comunque in area dotata di elevato grado di accessibilità per l'utenza, in particolare per i soggetti a ridotta mobilità, garantita dalla prossimità delle principali linee di trasporto pubblico urbano e da vie di comunicazione stradale;
- b. Superficie non inferiore a 700 mq (in caso di difficoltà nel reperimento dell'immobile con una particolare razionalizzazione degli spazi anche non inferiore a 600mq) fino ad un massimo di mq 1000;
- c. ingresso indipendente;
- d. presenza di un'area di accoglienza/attesa;
- e. area openspace dedicata al front office (spazio adeguato per almeno 13 postazioni);
- f. presenza di uffici (alta riservatezza – media riservatezza) (spazio adeguato per almeno 13 uffici);
- g. sala per orientamento di gruppo – percorsi di formazione o workshop;
- h. rispetto di tutti i requisiti riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- i. idonea certificazione di agibilità;
- j. disponibilità di aree parcheggio;
- k. adeguato spazio da riservare ad “archivio corrente”;
- l. essere in piena proprietà del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- m. legittimità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- n. destinazione d'uso compatibile con la funzione ufficio pubblico secondo gli strumenti urbanistici vigenti;
- o. conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di impiantistica (DM 37/2008 e ss.mm.ii per impianti termici, idrici, elettrici, di condizionamento);
- p. possesso dell'attestato di prestazione energetica;

- q. la classe d'uso dell'immobile da destinare a sede del Centro per l'impiego deve appartenere ad una classe maggiore-uguale a II in quanto l'immobile non prevede "affollamenti significativi" o - come considerato dalla Protezione Civile regionale (DGR 438/2005) - non è "suscettibile di grande affollamento", anche in considerazione del fatto che l'accesso dell'utenza avviene mediante preventivo appuntamento;
- r. rispondenza alle normative vigenti ed applicabili in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro in particolare e non esclusivamente ai requisiti dei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- s. conformità a tutte le normative statali e regionali nonché ai regolamenti, in particolar modo a quelle in materia di igiene, e alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti;
- t. ambiente: nell'immobile proposto e nel terreno sul quale questo insiste, non dovranno essere presenti sostanze inquinanti o nocive;
- u. certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile o porzione di immobile, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.
- v. Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile e qualora per le caratteristiche dell'immobile o per la porzione di immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà di esaminare proposte di immobili non pienamente rispondenti ai requisiti minimi richiesti purché la proprietà si impegni a sanare tali lievi carenze effettuando, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alla destinazione richiesta, alle caratteristiche essenziali previste dal presente avviso, entro e non oltre il 31/10/2025.

Detti interventi di ristrutturazione dovranno rispettare i principi DNSH previsti nell'ambito del PNRR, relativi alla missione di appartenenza, nello specifico M5C1 – Inv 1.1 – Potenziamento dei Centri per l'impiego, Regime 2 – Scheda 2 "Ristrutturazione edifici" secondo quanto previsto dalla Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd DNSH). Il rispetto dei criteri DNSH relativi ai lavori di ristrutturazione eseguiti dovrà essere attestato con dichiarazione asseverata da tecnico abilitato con l'impegno anche alla compilazione nonché sottoscrizione di tutta la documentazione attestante il rispetto di detti principi, giusta quanto

previsto dalla circolare del MEF n. 33 del 13/10/2022 e ss.mm.ii., necessaria per la stipula dell'eventuale atto di compravendita.

L'immobile potrà anche essere collocato su due livelli o due diverse ali dell'edificio, fermo restando i requisiti minimi richiesti, purché in presenza di sistemi di collegamento interno che garantiscano il principio dell'accessibilità ai sensi della L. 13/89 e del D.M. 236/89 e ss.mm.ii.

3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE PROPOSTE

Sono ammessi a presentare proposte esclusivamente i soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili aventi le caratteristiche elencate al punto 1). Non saranno presi in considerazione beni immobili gravati da diritti reali a favore di terzi diversi dal proprietario (a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: usufrutto, enfiteusi, ecc.).

I soggetti devono essere inoltre in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e non essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa, che, comunque, per analogia non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione previste dagli artt. 94, 95 e 96 del D.Lgs 36/2023.

Non sono ammesse manifestazioni d'interesse per conto di soggetti terzi.

4. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE:

I soggetti interessati a formulare al Comune di Pescara proposte di immobili coerenti con quanto sopra evidenziato possono manifestare la loro volontà presentando domanda in conformità allo schema ALLEGATO 1 al presente avviso.

Le proposte dovranno essere consegnate a pena di esclusione, a mano o con raccomandata A/R, **entro le ore 13:00 del giorno 20/02/2025**, a questo Comune – Piazza Italia, 6 – Ufficio Protocollo, in plico chiuso, con **l'indicazione del mittente**, e indirizzate al **“Comune di Pescara – Settore Provveditorato e Patrimonio – Indagine di mercato per immobile da destinare a Centro per l'Impiego – sede di Pescara – NON APRIRE”**, inserite, a pena di esclusione, in PLICO DEBITAMENTE SIGILLATO in modo da garantire la segretezza del contenuto, contenente la seguente documentazione:

- a) manifestazione d'interesse redatta utilizzando il modello **“Allegato 1”**, in bollo da € 16,00;
- b) relazione descrittiva dell'immobile che si intende proporre, comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile proposto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della

superficie secondo quanto prescritto al presente avviso, identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc..., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali dell'immobile proposto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica;

- c) dichiarazione sostitutiva - atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 in merito all'assenza di materiali contenenti amianto (MCA) o di materiali da costruzione/finitura per i quali sia conclamato, o comunque sospetto, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone;
- d) planimetria dell'immobile, quotata anche in altezza, illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicazione in rosso della collocazione dell'ingresso dell'immobile;
- e) attestato di prestazione energetica (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare proposta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata;
- f) certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco (art. 2 lett. u del presente avviso);
- g) documentazione fotografica dell'immobile proposto;
- h) eventuale perizia di stima dell'immobile;
- i) fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del dichiarante; in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale (o se del caso altro rappresentante), dovrà altresì essere prodotto originale o copia autentica della procura speciale (o originale o copia autentica del documento attestante i poteri) del firmatario dell'istanza di partecipazione;
- j) proposta economica "Allegato 2", con indicazione del prezzo complessivo e prezzo/mq per l'immobile proposto, espresso in cifre e lettere, e comunque riportante tutti i dati ivi richiesti e corredato dalla seguente documentazione:
 - perizia estimativa del valore venale dell'immobile redatta in conformità ai criteri e alle metodologie degli standard nazionali ed internazionali delle valutazioni immobiliari;
 - layout degli interni redatto in base alle indicazioni fornite all'art. 2, lettere c) d) e) f) e g).

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione di quello in lettere.

Qualora l'immobile abbia necessità di opere per renderlo conforme alle disposizioni di legge, alla destinazione richiesta, alle caratteristiche essenziali previste dal presente avviso, come specificato all'art. 2, unitamente all'Allegato 2 dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione delle opere che si intendono effettuare redatta nel rispetto della normativa vigente e dei criteri DNSH con impegno scritto a rispettare gli stessi (All. 3 - DNSH), corredata da progetto, crono programma e computo metrico dettagliati;
- perizia estimativa del valore venale finale dell'immobile contemplante i lavori di adeguamento da eseguire, redatta in conformità ai criteri e alle metodologie degli standard nazionali ed internazionali delle valutazioni immobiliari;
- rendering dello stato finale degli interni in base alle indicazioni fornite all'art. 2, lettere c) d) e) f) e g).

Si evidenzia che, qualora, l'immobile fosse ritenuto idoneo per avviare una trattativa privata, il valore dell'immobile proposto sarà oggetto di valutazione dell'Ente comunale che, nello stabilire la congruità e dunque il prezzo finale, si avvarrà anche di una perizia da parte di terzi (periti accreditati, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Demanio, ecc.). Qualora il valore stimato dalla perizia terza risultasse essere inferiore a quello proposto, l'offerente sarà libero di adeguare la propria offerta a tale valore o di rinunciare a proseguire la trattativa.

Dovrà essere, inoltre, allegata all'istanza la seguente documentazione debitamente compilata e sottoscritta:

- Allegato 4 – Titolarità effettiva Enti Pubblici;
oppure
- Allegato 4a – Titolarità effettiva Privati;
- Allegato 5 - Rispetto dell'assenza della duplicazione dei finanziamenti ai sensi dell'art. 9 del REG. (UE) 2021/241;
- Allegato 6 - Patto di integrità.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Le proposte relative agli immobili da acquistare saranno valutate al solo fine di stabilire il livello di idoneità dell'immobile proposto, tenendo conto della rispondenza dello stesso alle caratteristiche tecnico funzionali e logistiche essenziali, di cui al punto 2 del presente Avviso.

Al riguardo si specifica che la valutazione si baserà sui seguenti criteri:

N. criterio	Criterio di valutazione degli immobili proposti	Punteggio		
		min	max	
1	UBICAZIONE	A. Accessibilità	0	15
		B. Centralità	0	15
		C. Collegamento con mezzi pubblici	0	15
		D. Presenza di zone parcheggio	0	15
2	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE	A. Caratteristiche di risparmio energetico	0	15
		B. Valore architettonico	0	10
		C. Costi di gestione	0	15
TOTALE PROPOSTA		100		

I suddetti elementi saranno valutati come di seguito indicato:

➤ CRITERIO 1 - UBICAZIONE

- Sub criterio 1.A - Accessibilità

Fermo restando il requisito richiesto al punto 2 dell'avviso pubblico lett. a e h di almeno un punto di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta, il punteggio all'elemento sarà attribuito come segue:

- Un punto di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 0
- due punti di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 5
- tre punti di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 10
- quattro o più punti di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 15

- Sub criterio 1.B – Centralità

Il punteggio all'elemento "Centralità" misurata come distanza dalla sede del Comune di Pescara sita in Piazza Italia, 1 (la misurazione avverrà tramite Google Maps), sarà attribuito come segue:

- 10 km o oltre di distanza: punti 0
- 7 km di distanza: punti 5
- 4 km di distanza: punti 10

- 2 km o meno di distanza: punti 15
- **Sub criterio 1.C – Collegamento con mezzi pubblici**
 - presenza di una sola fermata di collegamento con i mezzi pubblici: punti 0
 - presenza di due fermate di collegamento con i mezzi pubblici: punti 5
 - presenza di tre fermate di collegamento con i mezzi pubblici: punti 10
 - presenza di quattro o più fermate di collegamento con i mezzi pubblici: punti 15
- **Sub criterio 1.D – Presenza di zone parcheggio**
 - presenza di una zona destinata a parcheggio con meno di 10 stalli: punti 0
 - presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 10 stalli: punti 5
 - presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 15 stalli: punti 10
 - presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 20 o più stalli: punti 15

➤ **CRITERIO 2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE**

- **Sub criterio 2.A - Caratteristiche di risparmio energetico**
 - classe energetica F o G: punti 0
 - classe energetica D o E : punti 5
 - classe energetica B o C: punti 10
 - classe energetica A1 o superiore: punti 15
- **Sub criterio 2.B – Valore architettonico**
 - immobile privo di interesse culturale di tipo storico o artistico: punti 0
 - immobile che gode di interesse culturale di tipo storico o artistico: punti 15
- **Sub criterio 2.C – Costi di gestione**
 - immobile inserito in contesto condominiale: punti 0
 - immobile autonomo: punti 15

6. PROPOSTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le Amministrazioni locali.

7. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una indagine di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod.civ..

Il Comune di Pescara non assume alcun obbligo nei confronti dei soggetti proponenti.

Nulla è dovuto dall'Amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso o risarcimento delle spese sostenute per la manifestazione di interesse, ai soggetti proponenti.

L'invio del plico è a totale rischio e spese del mittente e farà fede la data apposta con apposito timbro da questa Amministrazione, al momento della ricezione.

I plichi pervenuti oltre il termine stabilito saranno ritenuti irricevibili.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio del Comune di Pescara. Su tutto il procedimento di acquisizione dell'immobile, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune stesso.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di annullare il presente avviso esplorativo per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Il presente Avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e dalla normativa dell'Unione Europea.

8. DISPOSIZIONI FINALI:

- a) Ai sensi della normativa vigente, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente ed unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
- b) Gli interessati possono prendere visione di tutta la documentazione relativa al presente avviso sul sito del Comune di Pescara: www.comune.pescara.it
- c) Ulteriori informazioni relative alle modalità di partecipazione all'avviso pubblico potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento, Ing. Antonio Gentile –

Servizio Patrimonio Immobiliare, al nr. tel. 085/4283425 o all'indirizzo mail antonio.gentile@comune.pescara.it.

- d) Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente Avviso, si rinvia alla normativa dell'ordinamento giuridico europeo ed italiano.
- e) Il presente Avviso è pubblicato, sull'Albo Pretorio del Comune di Pescara, sulla *home page* del sito www.comune.pescara.it, per estratto su quotidiano regionale ("*Il Centro*"), nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale.

Il Dirigente

Dott.ssa Federica Mansueti

ALLEGATI facenti parte integrante del presente Avviso:

- Allegato 1 – Istanza di partecipazione e dichiarazione;
- Allegato 2 – Modello proposta economica;
- Allegato 3 – Modello Dichiarazione DNSH;
- Allegato 4 – Comunicazione del dato sulla titolarità effettiva – Enti Pubblici;
- Allegato 4a – Comunicazione del dato sulla titolarità effettiva – Privati;
- Allegato 5 – Dichiarazione di assenza di duplicazione di finanziamenti;
- Allegato 6 – Patto di integrità;
- Allegato 7 – Informativa sul trattamento dei dati personali.