

AVVISO PUBBLICO

PRELIMINARE INDAGINE ESPLORATIVA DEL MERCATO VOLTA ALL’AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART. 36, COMMA 2, LETTERA A) D.Lgs. 50/2016 E S.M.I.

“Servizi tecnici vari per immobili comunali”

Il Comune di Pinerolo ha la necessità di affidare ad un operatore economico, che sia in possesso dei seguenti requisiti:

- di ordine generale ai sensi dell’art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- di capacità tecnica e professionale, come meglio specificato in seguito, ai sensi dell’art. 83 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- idoneità tecnico professionale allo svolgimento dell’incarico ex artt. 14 e 26 del D.Lgs. 81/2008;

attraverso la **procedura dell’affidamento diretto** prevista dall’art. 36, comma 2, lett. a) del medesimo D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., i “Servizi tecnici vari per immobili comunali”.

Le specifiche per lo svolgimento del servizio sono di seguito indicate:

1) Ai fini dell’alienazione dell’immobile comunale sito in Piazza Santa Croce n. 2, già Caserma Carabinieri:

1-a) Regolarizzazione catastale, prevedendo la verifica delle piante dell’edificio rispetto allo stato di fatto e la restituzione delle stesse su supporto informatico (tipo Autocad), l’analisi della documentazione catastale e la stesura della pratica di dichiarazione al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni per il corretto accatastamento del fabbricato. Inoltre, ai fini della definizione al Catasto Terreni della particella catastale da alienare, sarà necessario frazionare l’attuale particella distinta al Fg. 55 n. 252, separando il complesso da Piazza Santa Croce, secondo le indicazioni che verranno fornite dall’ufficio.

1-b) Redazione dell’attestato di prestazione energetica, comprensiva dei sopralluoghi e delle misurazioni occorrenti.

1-c) Perizia di stima del valore di mercato dell’intero fabbricato da redigersi secondo le metodologie previste dalla norma UNI 11612 o secondo gli standard internazionali, preferibilmente con l’utilizzo del metodo di confronto di mercato, comprensiva dei sopralluoghi occorrenti, delle misurazioni occorrenti e spese tutte.

Nella valutazione occorrerà considerare che la destinazione attuale dell’immobile è Caserma Carabinieri, ma che la scheda di P.R.G.C. ne consente la trasformazione in residenziale, terziario, ecc... (si veda la relativa scheda di Piano).

Ai fini della presentazione della manifestazione d’interesse allo svolgimento del servizio, si forniscono le seguenti specifiche riguardo all’immobile in oggetto:

- il fabbricato risulta distinto al C.T. al Fg. 55 n. 252 parte ed al N.C.E.U. al Fg. 55 n. 252 graffata al n. 315;
- esso occupa una superficie lorda pari a ca. 1.590 mq, mentre la tettoia pertinenziale per posti auto occupa ca. 270 mq;
- l’immobile è collocato in zona RU 4.1 del P.R.G.C., con destinazione a residenziale (max 80%), turistico ricettivo di uso pubblico, attività di interesse comune, terziario (min 20%);
- l’immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (si veda in merito la nota del MiBACT prot. n. 8202/07).

2) Ai fini dell'alienazione del reliquato di fabbricato "ex lavanderia" appartenente all'immobile denominato "ex Casa del Fanciullo" sito in Via San Giuseppe n. 52:

2-a) Perizia di stima del valore di mercato del reliquato di fabbricato da redigersi secondo le metodologie previste dalla norma UNI 11612 o secondo gli standard internazionali, preferibilmente con l'utilizzo del metodo di confronto di mercato, comprensiva dei sopralluoghi occorrenti, delle misurazioni occorrenti e spese tutte.

Nella valutazione occorrerà considerare che la scheda di P.R.G.C. consente per l'immobile la trasformazione in residenziale, commerciale, ecc... (si veda la relativa scheda di Piano).

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini dello svolgimento della presente attività, si esonera l'affidatario dall'esecuzione del sopralluogo e del rilievo interno all'edificio.

Ai fini della presentazione della manifestazione d'interesse allo svolgimento del servizio, si forniscono le seguenti specifiche riguardo all'immobile in oggetto:

- il reliquato risulta distinto al C.T. al Fg. 52 n. 15 parte ed al N.C.E.U. al Fg. 52 n. 31 parte (già n. 30);
- esso è composto da n. 3 piani fuori terra ed era destinato a deposito biancheria e lavanderia, per un volume complessivo di ca. 457 mc ed una superficie commerciale di ca. 117 mq;
- l'immobile è collocato in zona A 2.1 del P.R.G.C., con destinazione ad attività terziarie (uffici pubblici). L'immobile risulta soggetto all'appendice normativa dell'art. 37 delle NdA per il centro storico;
- il reliquato è inserito in un contesto che riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (rif. Decreto Direzione Reg. MiBACT n. 94/2011). In data 08/11/2016 prot. n. 6289 è stata ottenuta l'autorizzazione all'alienazione da parte del MiBACT.

3) Ai fini della concessione d'uso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo dei locali siti nell'ala Ovest del complesso "ex Casa del Fanciullo" (anche denominata "casetta S. Giuseppe") siti in Via Convento di San Francesco:

3-a) Regolarizzazione catastale, prevedendo la costituzione per i locali in oggetto di un'unità immobiliare a se stante rispetto al complesso dell'ex Casa del Fanciullo. Sarà necessario, altresì, verificare le piante dell'edificio rispetto allo stato di fatto, effettuare l'analisi della documentazione catastale e la redazione della pratica di dichiarazione al Catasto Fabbricati per il corretto accatastamento.

Ai fini della presentazione della manifestazione d'interesse allo svolgimento del servizio, si forniscono le seguenti specifiche riguardo all'immobile in oggetto:

- i locali oggetto di concessione risultano distinti al C.T. al Fg. 52 n. 15 parte ed al N.C.E.U. al Fg. 52 n. 27 sub. 1 parte;
- essi occupano una superficie lorda di ca. 470 mq che si articola su due piani (quarto e quinto piano fuori terra del complesso);
- per quanto concerne le specifiche urbanistiche e la situazione vincolistica del bene, si richiama quanto descritto in precedenza in merito al complesso "ex Casa del Fanciullo". In data 07/02/2018 prot. n. 8562 è stata ottenuta l'autorizzazione alla concessione da parte del MiBACT.

4) Ai fini della concessione d'uso del fabbricato sito in Vicolo Carceri n. 1:

4-a) Regolarizzazione catastale, prevedendo la verifica e la restituzione su supporto informatico (tipo Autocad) delle piante dell'edificio e la redazione della pratica di dichiarazione al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati per l'accatastamento dell'intero edificio insistente sul mappale n. 211 del Fg. 52 del Catasto Terreni, attualmente destinato a sede di associazione.

Ai fini della presentazione della manifestazione d'interesse allo svolgimento del servizio, si forniscono le seguenti specifiche riguardo all'immobile in oggetto:

- il terreno su cui insiste il fabbricato non accatastato è distinto al C.T. al Fg. 52 al n. 211;
- esso è dislocato su due piani fuori terra per una superficie complessiva di ca. 110 mq;
- l'immobile risulta compreso nell'area A 2.2 del P.R.G.C. destinata ad "aree residenziali o per attività terziarie". Inoltre, il fabbricato è ricompreso nell'area soggetta a Piano Particolareggiato del centro storico delle istituzioni;
- l'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

5) Ai fini della concessione d'uso del terreno arcieri sito nella frazione di Abbadia Alpina:

5-a) Regolarizzazione catastale, prevedendo la verifica e la restituzione su supporto informatico (tipo Autocad) delle piante dell'edificio e la redazione della pratica di dichiarazione al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati per l'accatastamento della costruzione insistente sul mappale n. 317 del Fg. 10 del Catasto Terreni della sezione Abbadia Alpina, attualmente destinato a deposito e servizi igienici.

Ai fini della presentazione della manifestazione d'interesse allo svolgimento del servizio, si forniscono le seguenti specifiche riguardo all'immobile in oggetto:

- il terreno su cui insiste il fabbricato non accatastato è distinto al C.T. al Fg. 10 della sezione Abbadia Alpina al n. 317;
- la costruzione prefabbricata occupa una superficie lorda complessiva di ca. 50 mq;
- il terreno in oggetto risulta compreso nelle aree del P.R.G.C. con destinazione a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale esistenti (verde e sport).

Ai fini dell'offerta, si allegano al presente avviso, per ciascuno degli immobili sopra elencati, la documentazione catastale presente agli atti d'ufficio e l'eventuale documentazione relativa alla situazione vincolistica dei beni.

Ulteriori specifiche di dettaglio del servizio potranno essere fornite dal direttore dell'esecuzione del contratto.

I soggetti che intendono presentare un'offerta devono effettuare un sopralluogo presso gli immobili oggetto del servizio entro il **01/03/2018**, il quale dovrà essere preventivamente concordato con il Servizio Patrimonio entro il **23/02/2018** (tel. 0121/361.241-386, patrimonio@comune.pinerolo.to.it).

All'affidatario del servizio si richiede, inoltre, la disponibilità ad effettuare alcuni incontri con i Settori/Servizi Tecnici dell'Ente, anche al fine della condivisione del materiale propedeutico allo svolgimento del servizio.

Si rammenta che l'art. 26, comma 3, della Legge 23/12/1999 n. 488 e l'art. 1 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni in legge 7 agosto 2012 n. 135 recante: "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini" hanno, tra l'altro, disposto la nullità dei contratti stipulati dalle pubbliche amministrazioni in violazione degli obblighi di approvvigionamento di beni e servizi attraverso gli strumenti di acquisto messi a disposizione da Consip S.p.A. e dalle centrali di committenza regionali di riferimento.

Si segnala che in vigore di contratto stipulato, la Stazione Appaltante avrà diritto di recedere in qualsiasi tempo dallo stesso al verificarsi della fattispecie indicata al comma 13, art. 1 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95 convertito con modificazioni in legge 7 agosto 2012 n. 135.

A tal fine, in applicazione:

- degli artt. 30 e 36, commi 1 e 2, lettera a), del D.Lgs. 50/216 e s.m.i.;
- delle linee guida n. 4 adottate dall'ANAC, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 in ordine alle "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici";
- delle disposizioni comunali per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo unitario inferiore ad Euro 40.000,00;

per provvedere all'individuazione di un operatore economico cui affidare il lavoro/servizio/fornitura in oggetto si ritiene opportuno effettuare un'indagine preliminare semplicemente esplorativa, volta a:

- **identificare le condizioni economiche presenti sul mercato;**
- **la platea dei potenziali affidatari.**

❖ PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL’AFFIDAMENTO E CONDIZIONI ECONOMICHE OFFERTE:

Gli operatori economici, interessati alla presente procedura, che:

- non si trovino in nessuna delle cause di esclusione previste dall’art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- siano in regola con l’osservanza delle norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- in merito alla capacità tecnica, abbiano svolto nel triennio precedente a quello di pubblicazione del presente avviso (anni 2015, 2016 e 2017) servizi analoghi a quello oggetto della presente procedura a favore di enti pubblici e/o soggetti privati. Per servizi analoghi si intendono: servizi di regolarizzazione catastale e servizi di valutazione immobiliare con l'utilizzo di metodologie previste dalla norma UNI 11612 o secondo gli standard internazionali, per un importo riferito all'ultimo triennio di almeno 12.000,00 €;
- siano regolarmente iscritti all'elenco regionale dei certificatori energetici;

potranno far pervenire entro il termine perentorio del giorno **02/03/2018** una **lettera** indirizzata al “Comune di Pinerolo – Settore Finanze – Servizio Patrimonio – Piazza Vittorio Veneto n. 1 – 10064 Pinerolo” contenente la propria manifestazione di interesse all’affidamento, nelle seguenti modalità:

- al seguente indirizzo PEC protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it;
- *ovvero in alternativa*, in busta chiusa al protocollo dell’Ente negli orari di apertura al pubblico.

La lettera, redatta su carta intestata, a firma del titolare o legale rappresentante o procuratore con allegata la procura, dovrà avere come oggetto la seguente dicitura “Manifestazione di interesse per l’affidamento di servizi tecnici vari per immobili comunali” e dovrà contenere:

1. la dichiarazione della disponibilità ad eseguire i servizi alle condizioni di cui al presente avviso, con la descrizione delle modalità di dettaglio con le quali si intende prestare i servizi in caso di affidamento;
2. il preventivo per la prestazione del servizio, con la dichiarazione attestante che il preventivo formulato consente di remunerare appieno la spesa per il personale che verrà impiegato nel servizio, a norma di legge.

Nella formulazione del preventivo l’operatore deve tenere conto di tutte le componenti nelle quali si articola il servizio quali specificate nel presente avviso. Nello specifico, il preventivo dovrà riportare, per ognuno dei punti elencati, le attività da porre in atto per le prestazioni richieste, indicando per ogni punto il relativo importo.

Dovrà essere allegata alla lettera la **dichiarazione sostitutiva unica** da rendersi ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., utilizzando il modello allegato denominato “**Dichiarazione sostitutiva Unica**”, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante, titolare o procuratore, con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

Nel caso di sottoscrizione effettuata da un procuratore del legale rappresentante va allegata la relativa procura.

Il recapito della lettera, rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse che prevedano offerte contenenti riserve, offerte condizionate o arrivate fuori termine o illeggibili.

❖ AFFIDAMENTO, STIPULA ED ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Nei confronti dell’operatore economico individuato per l’affidamento del servizio sulla base dell’offerta contenuta nella lettera di manifestazione di interesse verrà formulata successiva “richiesta di offerta formale”, anche attraverso PEC, ed il contratto verrà concluso nelle forme di legge.

Il Comune di Pinerolo si riserva la facoltà di non procedere all’affidamento qualora si ritenga che gli

interessati alla procedura non offrano le necessarie garanzie di affidabilità.

Si richiede l'esecuzione dei punti:

- 3-a) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'affidamento;
- 1-a)-b)-c) entro 60 giorni dalla comunicazione dell'affidamento;
- 2-a) entro 90 giorni dalla comunicazione dell'affidamento;
- 4-a), 5-a) entro 120 giorni dalla comunicazione dell'affidamento.

I suddetti termini verranno congruamente prorogati ad insindacabile giudizio dell'Ente solo per giustificati motivi o per l'entrata in vigore di regolamenti o norme di legge che disciplinano le metodologie. Qualora l'Amministrazione comunale ritenesse non conveniente dare ulteriore sviluppo all'incarico, sarà sua facoltà dichiarare esaurita la prestazione senza nulla dovere per l'attività non svolta.

Il pagamento avverrà in n. 2 soluzioni entro 30 giorni rispettivamente dal certificato di pagamento della seconda consegna e dall'attestazione di regolare esecuzione del servizio; ulteriori specifiche sul servizio saranno oggetto di una successiva comunicazione sulle condizioni contrattuali regolanti lo stesso.

❖ ULTERIORI INFORMAZIONI SULL'INDAGINE DI MERCATO

Il presente avviso ha scopo esclusivamente esplorativo (nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, rotazione) e pertanto non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale con gli operatori che hanno manifestato il loro interesse, non trattandosi di avviso di gara o procedura di gara.

I dati forniti dagli operatori economici proponenti verranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della procedura di che trattasi.

Per informazioni sulla presente procedura e per effettuare sopralluogo obbligatorio al fine della presentazione dell'offerta, i riferimenti del Servizio competente alla procedura amministrativa sono i seguenti.

Servizio Patrimonio - Comune di Pinerolo (1° Piano – stanza n. 137)

orario *lunedì: 10.00 – 13.00*

mercoledì: 14.30 – 17.30

venerdì: 9.00 – 11.30

tel. 0121 361.386 – e-mail patrimonio@comune.pinerolo.to.it

Responsabile del procedimento amministrativo: Dott. Roberto Salvaia, Dirigente del Settore Finanze - Comune di Pinerolo (TO)

Sono consultabili e scaricabili sul sito internet istituzionale dell'Ente <http://www.comune.pinerolo.to.it>, nella sezione “Servizi – Gare d'appalto (Comune di Pinerolo)”, i seguenti documenti:

- il presente avviso;
- il modello “Dichiarazione Sostitutiva Unica”;
- la documentazione tecnica relativa agli immobili comunali oggetto del servizio.

Pinerolo, 07/02/2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZE

(dott. Roberto Salvaia)

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005
e rispettive norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa