



Comune di Lecco

**Area 7 Opere Pubbliche e Patrimonio
Servizio Patrimonio**

prot. n. 112313 del 17.11.2021

Avviso

Indagine di mercato - Ricerca immobile da acquistare

Questa Amministrazione intende ricercare con il presente Avviso (approvato con Determina n. 1697 del 17.11.2021, in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 275 del 12.11.2021), **un immobile da acquistare e da destinare a uffici comunali archivi, e relativi servizi del Comune di Lecco, avente il seguente REQUISITO ESSENZIALE: superficie lorda complessiva compresa tra 10.000 e 12.000 mq.**

La superficie offerta potrà essere in ogni caso inferiore e/o superiore a quella richiesta, entro i limiti del 20% di quella complessiva sopra determinata.

L'immobile deve trovarsi all'interno del Centro abitato del Comune di Lecco.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine e non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Secondo quanto attualmente previsto dalla normativa, anche secondaria, in materia, si è provveduto ad avanzare richiesta all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lombardia, nonché alla Regione Lombardia, alla Provincia di Lecco, all'Inps e all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, al fine di ottenere da questi l'eventuale disponibilità di immobili aventi le superfici sopra indicate.

COSTITUISCONO CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

- a. la conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, la regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- b. il Certificato di Agibilità o documentazione equivalente;
- c. la conformità alla vigente disciplina antisismica, oppure la Valutazione della sicurezza dell'immobile;
- d. la rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- e. la rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- f. la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/08 e ss.mm.ii.).
Gli spazi oggetto di vendita dovranno essere dotati di impianti elettrici e di messa a terra realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente; impianti idraulici di adduzione e scarico realizzati a regola d'arte e perfettamente funzionanti; impianti di riscaldamento e/o di climatizzazione realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente. Gli

spazi dovranno essere dotati di impianto di cablaggio strutturato dati e fonia, realizzato a regola d'arte e collaudato, in conformità alla normativa vigente e agli standard internazionali di riferimento.

In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni ad adeguare gli impianti secondo normativa vigente, ottenendone la dichiarazione di conformità e le certificazioni ove previste entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

- g. la conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006, n. 51) e certificazione ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 e D.M. del 3 agosto 2015, con le relative autorizzazioni rilasciate dai Vigili del Fuoco (N.O.P. o C.P.I.), sia per i locali adibiti ad ufficio sia per i locali destinati ad uso archivio nonché per tutte le varie attività normate.

In mancanza è ammesso che la Proprietà si impegni ad adeguare la struttura, ottenendone la relativa certificazione, entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

- h. la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. n. 10/1991, D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009, e ss.mm.ii.) e la trasmissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si richiede che la classe energetica non sia inferiore alla C.

In mancanza, è ammesso che la Proprietà si impegni a riqualificare la struttura entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;

COSTITUISCONO ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

- a. immobile inserito all'interno del DUC (Distretto Urbano del Commercio) del Comune di Lecco.
- b. superficie lorda coperta nelle misure sopra indicate, come meglio descritto in premessa. Nello specifico sarà necessario indicare la superficie lorda e netta proposta per ogni destinazione d'uso richiesta;
- c. indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- d. razionale distribuzione degli spazi e loro completo arredo, da intendersi in termini di idoneità dei locali preposti rispetto all'uso richiesto;
- e. efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- f. adeguata disponibilità nelle vicinanze di parcheggi pubblici o privati ad uso dell'utenza;
- g. adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi ovvero autorimessa da destinare alle auto di servizio, del personale;
- h. agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, in ambito adeguatamente servito da mezzi di trasporto pubblico;
- i. convenienza dell'offerta economica;
- j. efficienza energetica (classe energetica superiore alla C);
- k. sostenibilità ambientale complessiva;
- l. ubicazione degli spazi ad uso "archivio" al piano terra o ai piani interrati, avendo cura di indicare la quota parte di quelli collocati su altri piani;
- m. carichi statici d'esercizio supportabili dai solai, per valutarne l'adeguatezza in relazione alle relative destinazioni d'uso.
- n. collocazione, nei locali destinati ad archivio, di apparati e scaffalature compattabili.
- o. Immobile oggetto di istanza ai fini della rigenerazione urbana, ai sensi della L.R.n.12/2005, e s.m.i..

Una volta scaduto il termine per la presentazione delle proposte la Commissione (su cui infra) relazionerà alla Giunta Comunale su quanto pervenuto.

Il proponente non potrà avanzare alcuna pretesa a titolo di indennizzo, risarcimento o altro, relativamente alle spese sostenute, nessuna esclusa, qualora l'acquisto non andasse a buon fine, per qualsiasi ragione (venir meno dell'interesse dell'Amministrazione all'acquisto; non congruità del prezzo richiesto dal proprietario, secondo l'insindacabile valutazione dell'Agenzia del Demanio ecc.).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta dovrà pervenire in un plico all'Ufficio Protocollo del Comune di Lecco, Piazza Diaz n. 1, entro il

20.12.2021 ore 12.00

Il plico, contenente la sotto indicata documentazione, dovrà essere debitamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e riportare la denominazione del proponente e la dicitura: **NON APRIRE "Indagine di mercato – Ricerca immobile da acquistare e da destinare a uffici comunali di Lecco"**.

La Proposta prezzo di vendita, redatta secondo modello di cui all'**All. A**, debitamente sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che), dovrà essere trasmessa unitamente alla **Domanda di partecipazione**, redatta secondo il modello di cui all'**All. B** e recante copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario/i, ed alla **Dichiarazione sostitutiva dei requisiti**, di cui all'**All. C**, con la quale il proponente attesta il possesso dei requisiti di ordine generale e di moralità riconducibili all'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), nonché all'assenza di altre condizioni (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (In caso di persone giuridiche, quanto sopra dovrà riferirsi a tutti i soggetti di cui all'art. 80, comma 3, D. Lgs. n. 50/2016).

La suddetta documentazione dovrà essere trasmessa unitamente ad ogni altro elaborato ritenuto utile dal proponente per descrivere al meglio le caratteristiche dell'immobile proposto, quali ad esempio:

- Relazione descrittiva
- Documentazione fotografica
- Elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato
- Documentazione Catastale aggiornata (visure, schede, ecc.)

Si rappresenta che il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta senza alcun obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, ovvero di selezionare la proposta, o le proposte, che riterrà interessante/i ai fini di una successiva fase procedurale nel rispetto dei principi di trasparenza, partecipazione, legalità ed imparzialità, tipici dell'operato della pubblica amministrazione.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della presentazione della proposta.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili proposti.

Si evidenzia che il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello che sarà quantificato, seppur in una fase successiva, dalla competente Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, DL 98/2011, convertito con modificazioni in Legge 111/2011.

Il proponente potrà quindi revocare la proposta, qualora non intendesse accettare l'importo stabilito dall'Agenzia del Demanio, ma non potrà pretendere alcunché dall'Amministrazione, a titolo di indennizzo, risarcimento o altro.

MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE

Nei giorni successivi al termine per la presentazione delle proposte verrà nominata una Commissione, composta da tre membri, con possibile membro esterno al Comune, deputata a relazionare con apposito atto alla Giunta Comunale rispetto alle proposte pervenute.

A tal fine si segnalano i criteri a cui detta Commissione si atterrà ai fini della predisposizione della relazione di cui sopra:

MIGLIOR RAPPORTO prezzo/mq	Punti 40
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:	Punti 30
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	Punti 30
<u>TOTALE MASSIMO:</u>	Punti 100

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul sito internet del Comune di Lecco (www.comune.lecco.it)
- mediante affissione nell'Albo Pretorio on line del Comune di Lecco.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al seguente numero telefonico: Servizio Patrimonio, tel 0342-481335

Si allegano al presente provvedimento:

- Allegato A - Proposta prezzo di vendita,
- Allegato B - Domanda di partecipazione,
- Allegato C - Dichiarazione sostitutiva requisiti.

Lecco (LC), 17.11.2021

F.to IL DIRIGENTE
DELL' AREA 7 – LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
(Dott. Arch. Luca GILARDONI)