



Prot. n. 3510 del 18/07/2012

AVVISO PUBBLICO

per la ricerca immobile o porzione di immobile a destinazione magazzino e deposito materiale divulgativo e promozionale dell'Ente Parco Nazionale del Gargano

L'Ente Parco Nazionale del Gargano con sede a Monte Sant'Angelo (FG) in Via Sant'Antonio Abate n. 121, telefono 0884.568911 – Fax 0884.561348, PEC: direttore@parcogargano.legalmail.it

RENDE NOTO

il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato finalizzata alla individuazione e alla successiva eventuale acquisizione in locazione di un immobile o porzione di immobile da adibire a magazzino/deposito del materiale divulgativo e promozionale prodotto dall'Ente Parco Nazionale del Gargano preferibilmente nei pressi della sede dell'Ente per un periodo di sei anni pagabile in rate trimestrali posticipate.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Pertanto, la richiesta di manifestazione di interesse non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per l'Ente Parco e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.

A) Soggetti a cui il presente avviso è rivolto

Enti e/o soggetti (singoli o associati) proprietari di locali siti nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG) ed idonei agli obiettivi di cui al capo precedente.

B) Durata del contratto

Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di anni 6, rinnovabile nei casi previsti dallo Schema di Contratto allegato al presente avviso (All. 3).

C) Requisiti essenziali

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione dell'offerta. Tali requisiti dovranno essere posseduti alla scadenza del presente avviso oppure, se l'immobile ne fosse sprovvisto e (qualora) fosse possibile la loro integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno di consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti prima della sottoscrizione del contratto di locazione, secondo le modalità meglio specificate nei documenti da allegare all'offerta.

Sono considerati requisiti essenziali:

1) Localizzazione urbana:

- a) Essere ubicato nel territorio del Comune di Monte Sant'Angelo, in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione.

2) *Struttura e utilizzo dell'immobile*

- superficie totale non inferiore a mq. 110 e non superiore a 150 mq, altezza superiore a 3 m., divisi anche in più locali singoli adiacenti o prossimi;
- facile accesso con automezzi pesanti per il carico e scarico;

3) *Dotazioni impiantistiche e tecnologiche*

- impianto di rilevazione fumi;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto elettrico e d'illuminazione completo anche dei corpi illuminanti, adeguato agli ambienti offerti e all'utilizzo secondo quanto richiesto dall'Ente Parco;
- adeguatamente illuminato, areato e ventilato, tinteggiatura alle pareti o di finitura equivalente;

4) *Requisiti normativi*

- a) rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L.46/90, DM 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni);
- b) avere una destinazione urbanistica ad uso magazzino/deposito;
- c) essere provvisto del certificato di agibilità;
- d) collaudo statico o certificato equipollente;

D) Metodo di gara

Avviso pubblico mediante offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli art. 81 e 83 del D.Lgs 163/2006.

E) Canone a base d'asta

Il canone di locazione a base d'asta è determinato in € 4,00 a mq con offerte a ribasso.

Saranno escluse le offerte che presenteranno un canone superiore a quello previsto a mq.

In caso di immobile con superficie superiore a mq. 150, così come previsto nel precedente punto "C" sub.2, il soggetto partecipante non potrà avanzare pretesa economica, rimanendo non superabile l'importo massimo in rapporto alla superficie totale prevista anche qualora l'immobile abbia un'area maggiore rispetto a quella massima prevista.

F) Modalità di presentazione

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, in plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura recante l'indicazione del mittente e la dicitura "*ricerca immobile o porzione di immobile a destinazione magazzino e deposito*" entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17/08/2012, al seguente indirizzo: Ente Parco Nazionale del Gargano – Via Sant'Antonio Abate n. 121 – 71037 Monte Sant'Angelo (FG), mediante consegna a mano ovvero spedizione postale a mezzo raccomandata A/R o di corriere autorizzato.

Non saranno prese in considerazione le istanze pervenute dopo il termine di scadenza indicato. Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno due buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 - "Domanda di partecipazione e documenti utili"

La domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema allegato al presente avviso (All. 1), dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiareranno espressamente:

- a) Di avere preso esatta cognizione della natura dell'avviso pubblico e di tutte le circostanze generali e particolari.
- b) di accettare, senza condizione o riserva, tutte le norme e disposizioni contenute nell'avviso pubblico.
- c) che l'immobile offerto ospiterà esclusivamente l'attività magazzino deposito del materiale informativo dell'Ente Parco Nazionale del Gargano e non avrà strutture, spazi esterni, passaggi, scale o altro in comune con attività differenti da quelli dell'attività richiesta.

- d) che la distanza che intercorre tra la sede dell'Ente Parco Nazionale del Gargano sito in Via Sant'Antonio Abate n. 121 – 71037 Monte Sant'Angelo (FG) e il locale offerto è di Km (distanza stradale percorribile con l'automobile);
- e) la data entro la quale i locali saranno disponibili;
- f) la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è richiesto;
- g) la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- h) l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- i) l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli dichiarati in sede di offerta;
- j) il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo per l'Ente;
- k) si è preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti;
- l) (*se il proponente è persona fisica*), di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere a proprio carico procedure per la dichiarazione di una delle suddette situazioni, di non aver riportato condanne penali definitive e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; che nei propri confronti non è stato emesso alcun provvedimento che comporta una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge n. 575/1965.
- m) (*se il proponente è impresa individuale*), di essere iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e di non avere a proprio carico procedure per la dichiarazione di una delle suddette situazioni, di non avere riportato condanne penali definitive e non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione; che nei propri confronti non è stato emesso alcun provvedimento che comporta una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge n. 575/1965;
- n) (*se il proponente è società*), di essere iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e di non avere a proprio carico procedure per la dichiarazione di una delle suddette situazioni, che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società non hanno riportato condanne penali definitive e non hanno procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione; che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società non sono stati emessi provvedimenti che comportano una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge n.575/1965 e s.m.i.;
- o) di essere a conoscenza che il presente avviso e la ricezione delle manifestazioni preliminari di interesse non vincolano in alcun modo l'Ente Parco Nazionale del Gargano all'acquisizione dell'immobile proposto, né al rimborso delle spese vive sostenute per la presentazione della documentazione richiesta o di qualsiasi importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento;
- p) che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- q) la piena e incondizionata disponibilità a farsi carico di tutte le spese necessarie per eventuali opere di ristrutturazione e adeguamento dei locali alla normativa vigente;

A tal fine autorizzazione al trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs.196/2003;

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata, a pena di esclusione, dalla seguente documentazione:

1. Copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del soggetto munito dei necessari poteri;
2. Copia del presente avviso firmato per accettazione;
3. Copia dello schema di contratto di locazione, allegato al presente avviso, firmato per accettazione;
4. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
5. Planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, planimetrie, sezioni e prospetti, documentazione fotografica;
6. Copia delle Concessioni - Permessi di Costruzione;
7. Certificato di destinazione uso;
8. Certificato di agibilità;
9. Collaudo statico o certificato equipollente;
10. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla vigente Legge 46/90;

11. Relazione descrittiva dell'immobile contenente:

- l'ubicazione;
 - la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004;
 - gli identificativi catastali dell'immobile;
 - la superficie totale calpestabile;
 - le altezze dei locali;
 - le caratteristiche costruttive (struttura, infissi, pavimenti, finiture, impianti, ecc) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianto di spegnimento automatico, ecc);
 - se trattasi di immobile già realizzato, l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo, le eventuali ristrutturazioni e l'epoca di realizzazione delle stesse;
12. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Busta 2 – Offerta economica

La busta 2 dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica, conforme al modello allegato all'avviso (All. 2) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare l'importo complessivo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al lordo di IVA ove dovuta, riferibile ad un contratto della durata di sei anni, pagabile in rate trimestrali posticipate, e la dichiarazione – ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. – che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

G) Commissione di gara

Al termine di presentazione delle proposte, si provvederà all'apertura dei plichi pervenuti e delle relative buste recanti la dicitura *Busta 1 - "Domanda di partecipazione e documenti utili"*. Le proposte verranno valutate da un'apposita Commissione Giudicatrice composta da tre membri più un altro soggetto che funge da segretario verbalizzante. La commissione sarà nominata dal Direttore dell'Ente Parco con apposita Determinazione Dirigenziale. Di detta operazione verrà redatto apposito verbale. La valutazione di convenienza avverrà in base alla rispondenza degli immobili alle caratteristiche richieste dal presente avviso pubblico. Non saranno oggetto di valutazione gli immobili che non rispondono ai requisiti né risultano adeguabili in base alla documentazione pervenuta.

L'Ente Parco Nazionale del Gargano si riserva di chiedere ulteriore documentazione e/o informazioni ad integrazione di quanto presentato e/o dichiarato.

A seguito della individuazione degli immobili di interesse si procederà ad una valutazione comparativa delle proposte, tenuto conto della rispondenza o meno dell'immobile ai requisiti sopra richiesti secondo i parametri di valutazione a punteggio indicati al successivo punto "H".

H) Criteri di aggiudicazione

Per ogni proposta verranno applicati i seguenti parametri con i rispettivi punteggi, al fine di formare una graduatoria in base alla quale sarà aggiudicata l'offerta che avrà raggiunto il punteggio maggiore.

- 1) **Ubicazione** - distanza (stradale, percorribile con l'automobile) tra l'immobile offerto e la sede dell'Ente Parco Nazionale del Gargano – Via Sant'Antonio Abate n. 121;
 - a) da 0 a 0,500Km → **20 punti**
 - b) da 0,501Km a 1,00Km → **10 punti**
 - c) da 1,01Km a 1,50Km → **5 punti**

N.B.: A pena d'esclusione la distanza dei locali non dovrà essere superiore a 1,50 Km;

Per la valutazione della distanza, l'Ente si riserva la facoltà di verificarla in modo autonomo calcolando il percorso mediante l'utilizzo dell'applicativo Google Maps.

2) **Tempi di consegna** dell'immobile (a decorrere dalla data della stipula del contratto di locazione), si applicano i seguenti punteggi:

- a) da 1 a 6 giorni → **8 punti**
- b) Da 7 a 21 giorni → **4 punti**
- c) Da 22 a 30 giorni → **1 punto**

N.B.: A pena d'esclusione i tempi di consegna non dovranno essere superiori a un mese.

3) Condizioni generali dell'immobile

- a) Luminosità → 4 punti
- b) Pavimentazione → 4 punti
- c) Aereazione → 4 punti

L'offerta più vantaggiosa sarà quella risultante dalla somma dei punteggi attribuiti in base agli elementi di valutazione di seguito indicati:

PUNTEGGIO COMPLESSIVO = 100,00 di cui:

- a) per la valutazione dell'offerta tecnica = max punti 40,00;
- b) per la valutazione economica = max punti 60,00.

Tutti i punteggi attribuiti saranno espressi con un massimo di due decimali.

Terminato l'esame delle offerte tecniche si provvederà all'apertura delle buste recanti la dicitura "B – Offerta economica".

Di seguito, in seduta riservata, la Commissione procederà:

1. all'esame e verifica delle offerte economiche presentate;
2. all'attribuzione dei relativi punteggi parziali relativi all'offerta economica.

In particolare, il punteggio totale relativo al prezzo, sarà calcolato sulla base della seguente formula:

$$X = \frac{P_i \times P_{max}}{PO}$$

Ove: X = punteggio attribuito all'offerente ...i-esimo

P_i = Prezzo a mq più basso offerto

P_{max} = punteggio massimo attribuibile

PO = Prezzo a mq offerto da ciascun offerente

In caso di parità in graduatoria, si procederà, in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 5, del D.M. 28 ottobre 1985.

I) Procedura di gara

La commissione giudicatrice, nominata con successivo provvedimento del direttore dell'Ente, si riunirà in data da destinarsi. Ogni comunicazione circa il presente avviso pubblico sarà comunicata **esclusivamente sul sito web** dell'Ente con congruo anticipo. La commissione, in seduta riservata, dopo aver verificato la documentazione amministrativa, valuta le offerte pervenute e assegna i relativi punteggi secondo i criteri di cui al punto precedente e da ultimo procederà alla formulazione della graduatoria finale.

Tutte le operazioni eseguite dalla commissione verranno riportate in apposito verbale firmato da tutti i componenti della commissione medesima.

L'Ente si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero di procedere all'aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta, purché la stessa sia ritenuta congrua.

L'Ente si riserva altresì di non procedere ad aggiudicazione qualora ritenga, a suo insindacabile giudizio, che nessuna delle offerte presentate sia rispondente alle proprie esigenze.

L'Ente si riserva infine il diritto di reindire, sospendere o annullare il presente avviso pubblico, nonché di prolungare i termini di scadenza.

In ogni caso gli offerenti non hanno diritto a compensi, indennizzi, rimborsi spese o altro.

L'offerta presentata non potrà essere ritirata una volta scaduto il termine ultimo fissato nell'avviso pubblico per la sua presentazione.

L) Informativa ai sensi del D.Lgs 196/2003 - Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e successive modificazioni ed integrazioni, si precisa che il trattamento dei dati personali acquisiti nel corso della procedura sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza. Il conferimento dei dati richiesti è

obbligatorio, pena l'esclusione dalla gara. L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 del citato decreto, tra i quali figura il diritto all'accesso dei dati che lo riguardano e il diritto ad opporsi al loro trattamento per motivi legittimi. Tali diritti possono essere fatti valere nei confronti dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, via Sant'Antonio Abate, n. 121 – 71037 Monte Sant'Angelo (FG). Il Responsabile del trattamento dei dati è lo stesso Responsabile unico del procedimento, Sig. Vincenzo Totaro.

M) Pubblicazione e informazioni

Al fine di garantire la massima diffusione, il presente Avviso Pubblico viene pubblicato integralmente all'Albo Pretorio dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel sito internet istituzionale all'indirizzo www.parcogargano.it.

Informazioni e copia dello stesso possono essere richiesti presso il settore amministrativo dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, Sig. Vincenzo Totaro, tel. 0884.568911, e-mail: direttore@parcogargano.it.

N) Autorità a cui ricorrere

Tribunale Amministrativo Regionale competente.

Monte Sant'Angelo, li 18 luglio 2012

Il Direttore f.f.
Dott. Luca Soldano



Luca Soldano