



**Area Tecnica
Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile
Comune di Bomporto**

Piazza Matteotti, 34 – Bomporto
lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A
"STAZIONE DEI CARABINIERI"**

PREMESSE

In esecuzione degli indirizzi espressi con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 27/11/2023 e con successiva Delibera di Giunta del Comunale n. 118 del 19/12/2024, si rende noto che il Comune di Bomporto intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da acquistare al patrimonio e da destinare Stazione dei Carabinieri.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta deve poter accogliere una Stazione dei Carabinieri rientrante nella tipologia di "Stazione Base tipo B", per una forza organica da 6 a 9 unità e presentare le seguenti caratteristiche:

1. dovrà essere ubicato in Comune di Bomporto, in prossimità del centro abitato del capoluogo o nelle principali frazioni comunali e, comunque, in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati, adeguatamente servita da mezzi pubblici e dalla viabilità principale.
2. dovrà avere le seguenti caratteristiche dimensionali:
 - a. superficie complessiva netta maggiore o uguale all'attuale Stazione dei Carabinieri posta in Bomporto, via Ravarino-Carpi 56 (circa mq 373);
 - b. all'interno della superficie di cui sopra, oltre agli spazi da destinare alla zona operativa, dovrà esserci la possibilità di ricavare i seguenti spazi:
 - i. zona logistica, con sala mensa, cucina, servizi igienici, 2 camere doppie (4 posti letto);
 - ii. zona servizi, con 1 autorimessa, ripostigli, locali tecnici e deposito armi;
 - iii. zona alloggi, con 1 alloggio;
3. area cortiliva riservata;
4. dovrà essere dotato di parcheggi per la/le auto di servizio in zona limitrofa, sorvegliabile e facilmente raggiungibile e di almeno 1 posto auto all'interno dell'area cortiliva recintata;
5. dovrà essere dotato di parcheggi per il pubblico in zona limitrofa e facilmente raggiungibile;

La valutazione della rispondenza funzionale dei locali offerti con le caratteristiche sopra indicate avverrà previa valutazione effettuata da apposita Commissione successivamente nominata. Nel caso si rendesse necessario in sede di valutazione delle offerte, sarà possibile acquisire parere tecnico da professionalità interne al Comune o mediante affidamento a soggetto esterno, rimandando l'esito della valutazione a successiva seduta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, sottoscritta dal proprietario dei locali (persona fisica o giuridica), ovvero dal soggetto legittimato alla vendita, inserita in plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà essere recapitata con qualsiasi mezzo, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 14/02/2025**, al COMUNE DI BOMPORTO – UFFICIO PROTOCOLLO, Piazza Matteotti 34 -41030- BOMPORTO (Mo), piano terra.

Il Comune di Bomporto NON prenderà in alcuna considerazione le offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.



Area Tecnica
Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile
Comune di Bomporto

Piazza Matteotti, 34 – Bomporto
lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

Sul plico dovranno esser chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale, indirizzo e numero di telefono) e la seguente dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A STAZIONE DEI CARABINIERI”**.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo del Comune di Bomporto.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando escluso da ogni responsabilità il Comune di Bomporto ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenisse entro il termine perentorio fissato nel presente avviso.

All'interno del plico dovranno essere inserite due buste separate e contrassegnate con le seguenti diciture:

BUSTA “A” – DOCUMENTI

La **BUSTA “A” - DOCUMENTI** dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) **domanda di partecipazione (All. 1)** sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica), ovvero del soggetto legittimato alla locazione, contenente i dati anagrafici del proprietario (indicare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio fiscale) o ragione sociale della persona giuridica (indicare: denominazione, sede legale, Codice Fiscale e/o partita IVA, n. di iscrizione al Registro delle Imprese della competente Camera di Commercio) e dati anagrafici del suo legale rappresentante;
- 2) **dichiarazione sostitutiva (All. 2)**, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti:
 - a) che l'offerente non è in alcuna delle condizioni, previste dalla normativa vigente, che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, che non è stato interdetto o inabilitato e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per nessuno di tali stati, che non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né esistono a proprio carico sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Tale auto-certificazione, nel caso di partecipazione di persone giuridiche, dovrà essere presentata anche da tutti i soci se trattasi di S.n.c., da tutti gli accomandatari se trattasi di S.a.s., dagli amministratori con poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di Società;
 - b) nel caso di partecipazione di Società o Ditta, l'iscrizione della Società o Ditta alla C.C.I.A.A. territorialmente competente e il nominativo delle persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente. Dalla autocertificazione deve risultare, altresì, che la Società o Ditta non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato;
 - c) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione vigente (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
 - d) che l'immobile non è interessato da procedure esecutive immobiliari in corso;
 - e) l'accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso.

Ai sensi degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in materia di documentazione amministrativa, l'Amministrazione procederà a controllare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui alle lettere a), b), c), d) che precedono, con l'avvertimento che, ferme restando le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445 n. 2000, qualora dal controllo suddetto emerga la non veridicità del contenuto di tali dichiarazioni, anche solo di una, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

Comune di Bomporto

Via Per Modena, 7 – 41030 Bomporto (MO)

Tel. 059 800711- fax 059 800742

PEC: comunedibomporto@cert.comune.bomporto.mo.it



Area Tecnica
Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile
Comune di Bomporto

Piazza Matteotti, 34 – Bomporto
lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

- 3) **copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, dell'offerente** munito dei necessari poteri, sottoscrittore della manifestazione di interesse;
(solo nel caso di Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione) documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del rappresentato di partecipare all'indagine di mercato; per le società / ditte individuali allegare, altresì, copia della visura della C.C.I.A.A.;
(solo nel caso di intervento di un procuratore speciale) procura in originale o in copia autentica;
- 4) **copia del presente avviso, firmata dall'offerente, per accettazione, in ogni pagina;**
- 5) **copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla vendita dell'immobile offerto;**
- 6) **relazione tecnica dettagliata, recante:**
 - la localizzazione dell'immobile, con la specifica degli identificativi catastali;
 - la specifica dei collegamenti con le vie di accesso;
 - gli stralci planimetrici della zona di ubicazione;
 - piante dell'immobile legittimato e stato di fatto;
 - la visura e planimetrie catastali aggiornate;
 - la destinazione d'uso attuale dell'immobile con l'indicazione della superficie lorda e netta dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, con le relative altezze utili;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione richiesta (Stazione dei Carabinieri) ove già disponibile o, in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile;
 - la presenza di eventuali pesi, gravami, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
 - la descrizione dello stato attuale di manutenzione dell'immobile;
 - le caratteristiche, la struttura, le altezze dei locali, la portanza dei solai, la superficie, commerciale e lorda, dell'immobile offerto, la distribuzione e la superficie netta dei locali, la superficie dei parcheggi, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile, con particolare riguardo ai requisiti preferenziali, per una migliore valutazione dell'immobile offerto in locazione;
 - estremi dell'ultimo titolo abilitativo che attesti la legittimità della destinazione d'uso attuale;
 - copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni/dichiarazioni di conformità previste dalla normativa vigente, se presenti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: certificato di collaudo statico, certificato di conformità sismica o verifica di vulnerabilità sismica con esito positivo per CLASSE USO, autorizzazione allo scarico, certificato di prevenzione incendi qualora presente, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, certificazione energetica ecc.);
 - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico e copia dell'attestato di prestazione energetica;
 - documentazione fotografica;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA

La BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere, a pena di esclusione, la **dichiarazione di offerta economica (All. 3)**, datata e sottoscritta dal proprietario di locali (persona fisica o giuridica), ovvero del soggetto legittimato alla vendita - ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/00 - contenente:

- 1) l'indicazione del prezzo di vendita al netto dell'I.V.A. e dell'eventuale disponibilità di locazione con patto di futura vendita, redatta secondo il modello **All. 3** e sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica o giuridica) o da chi ha comunque la disponibilità, giuridica e materiale;
- 2) l'importo delle spese storiche condominiali annue (se dovute);



**Area Tecnica
Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile
Comune di Bomporto**

Piazza Matteotti, 34 – Bomporto
lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

- 3) la dichiarazione dell'eventuale disponibilità (o indisponibilità) di ulteriori locali presso il medesimo immobile, o in struttura posta nelle immediate vicinanze, da adibire ad uso uffici, logistica, servizi, alloggi in aggiunta a quelli richiesti e la superficie netta degli stessi, da valutare per la realizzazione della Stazione dei Carabinieri;
- 4) la dichiarazione che attesti che i locali saranno resi disponibili entro il termine fissato a conclusione della trattativa.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA E REQUISITI PREFERENZIALI

L'esame della documentazione e la valutazione delle offerte dei potenziali contraenti sarà effettuata dal Comune di Bomporto, per il tramite di apposita Commissione interdisciplinare, successivamente nominata con apposito atto.

L'Area Tecnica Lavori Pubblici, Manutenzione Ambiente e Protezione civile, si occuperà anche delle fasi procedurali tecniche successive all'indagine di mercato.

Il Comune tramite la suddetta Commissione, o per decisione dell'Amministrazione, potrà disporre anche appositi sopralluoghi presso gli immobili offerti.

La valutazione delle proposte sarà condotta in maniera assolutamente discrezionale, con la precisazione che costituiscono requisiti preferenziali:

- 1) convenienza economica;
- 2) ubicazione rispetto al territorio servito;
- 3) idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- 4) sostenibilità ambientale complessiva;
- 5) le caratteristiche costruttive dell'immobile.

Rispetto al prezzo offerto, il Comune si riserva la facoltà, qualora lo ritenesse opportuno, di sottoporre il prezzo proposto a **validazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio**.

AVVERTENZE

Si precisa che il presente avviso pubblico ha finalità e valore di semplice indagine di mercato volta a verificare le potenzialità attuali del mercato immobiliare bomportese al fine di reperire una soluzione di elevato livello qualitativo da valutare. Pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo vincolanti ed impegnative per il Comune di Bomporto, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà 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 e nessun compenso, titolo o ragione, può essere preteso per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Il Comune di Bomporto potrà procedere alla valutazione, anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Inoltre il Comune di Bomporto si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte e verificarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Azienda non ha alcun obbligo di comunicazione dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'immobile rispondente alle esigenze richieste, il Comune di Bomporto si riserva di avviare una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione dello schema del contratto di compravendita contenente tutte le condizioni di cui al presente avviso, oltre a quelle ulteriori eventualmente negoziate in sede di trattativa.

Comune di Bomporto

Via Per Modena, 7 – 41030 Bomporto (MO)

Tel. 059 800711- fax 059 800742

PEC: comunedibomporto@cert.comune.bomporto.mo.it



**Area Tecnica
Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile
Comune di Bomporto**

Piazza Matteotti, 34 – Bomporto
lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO

Qualora a seguito della presente procedura il Comune individuasse una proposta idonea, sarà stipulato un atto di compravendita.

Si applicheranno tutte le disposizioni stabilite dalle *Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136* adottate con la determinazione ANAC n. 4 del 7 luglio 2011, aggiornata con delibera n. 556 del 31 maggio 2017, con delibera n. 371 del 27 luglio 2022 e con delibera n. 585 del 19 dicembre 2023 e sarà pertanto acquisito il CIG (codice identificativo di gara) ai soli fini degli obblighi della tracciabilità dei flussi finanziari.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) in possesso dei seguenti requisiti:

- essere proprietari dell'immobile proposto o di averne comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concederlo in vendita.
- che non si trovano in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non siano incorsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, Codice dei Contratti;
- di non essersi resi colpevoli di negligenza o malafede in rapporti con il Comune di Bomporto e di non essere stati inadempienti nell'esecuzione degli obblighi contrattuali in contratti con l'amministrazione pubblica;
- di non essere inadempienti rispetto al pagamento d'importi dovuti a qualsiasi titolo al Comune di Bomporto;
- di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o aver attribuito incarichi a ex dipendenti o incaricati del Comune di Bomporto (nel triennio successivo alla loro cessazione del rapporto) che hanno esercitato per conto del Comune di Bomporto poteri autorizzativi o negoziali nei confronti del soggetto richiedente, negli ultimi tre anni di servizio.

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Il presente avviso, così come ogni sua eventuale modifica e/o integrazione, è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente, www.comune.bomporto.mo.it - sezione *Amministrazione Trasparente* sottosezione *Bandi di gara e contratti - Contratti con bandi e avvisi pubblicati dopo il 1 gennaio 2024 - Atti e documenti di carattere generale riferiti a tutte le procedure.*

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate al seguente indirizzo e-mail: lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

L'Amministrazione s'impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e quesiti formulati.

NON si garantiscono risposte a quesiti pervenuti negli ultimi 4 giorni antecedenti la data di scadenza per il termine di ricezione delle manifestazioni di interesse.

Le risposte ad eventuali quesiti e tutte le comunicazioni verranno pubblicate nella pagina dedicata al presente avviso sul sito web istituzionale.

Per informazioni in merito al presente avviso, è possibile contattare l'Area Tecnica Lavori Pubblici, Manutenzione Ambiente e Protezione civile: e-mail: lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it, tel. 059 800751.

La Responsabile del Procedimento è la titolare di posizione organizzativa dell'Area Tecnica Lavori Pubblici, Manutenzione Ambiente e Protezione civile, arch. Elena Zaccarelli.

Successivamente al termine per la presentazione della manifestazione di interesse, il Comune provvederà alla verifica delle manifestazioni pervenute ed alla loro valutazione rispetto ai requisiti richiesti.

Il Comune si riserva di procedere a trattativa privata con i soggetti che avranno presentato le offerte ritenute migliori. Il Comune si riserva, altresì, il diritto di procedere alla trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero, di non procedere qualora ritenga non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare le esigenze del Comune.

Comune di Bomporto

Via Per Modena, 7 – 41030 Bomporto (MO)

Tel. 059 800711- fax 059 800742

PEC: comunedibomporto@cert.comune.bomporto.mo.it



Area Tecnica
Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente e Protezione Civile
Comune di Bomporto

Piazza Matteotti, 34 – Bomporto
lavoripubblici@comune.bomporto.mo.it

La proposta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione Comunale, sarà sottoposta a valutazione di congruità da parte dei competenti uffici.

L'eventuale acquisto sarà soggetto ad autorizzazione da parte degli organi amministrativi.

Prima dell'eventuale rogito, dovrà esser consegnata al notaio l'Attestazione di conformità urbanistica e catastale, redatta da un tecnico abilitato e iscritto all'ordine.

Il presente avviso riveste solamente il carattere di raccolta di manifestazioni d'interesse e le proposte che perverranno non saranno vincolanti in alcun modo per il Comune di Bomporto, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune si riserva, in ogni caso, di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle proposte.

Il Comune, oltre a valutare le proposte pervenute, si riserva la facoltà di valutare e reperire comunque anche altri immobili.

Il Comune si riserva il diritto di modificare / integrare / annullare, il presente avviso in qualsiasi momento.

Si precisa che il Comune non corrisponderà alcun rimborso, qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non verranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'esito dell'indagine di mercato verrà pubblicato nella pagina dedicata al presente avviso sul sito web istituzionale del Comune di Bomporto. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE (GDPR), esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente avviso.

Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Gli interessati hanno diritto di accedere alle informazioni che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti la procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e/o la cancellazione, se contenuti in documenti suscettibili di tali modificazioni, nonché opporsi in tutto o in parte, per motivi legittimi, al trattamento dei dati che li riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta.

ALLEGATI

Allegato 1 - Modello domanda di partecipazione e dichiarazione.

Allegato 2 - Dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto notorio (Artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445/2000)

Allegato 2 - Modello richiesta economica.

Bomporto, li 10/01/2024

La Responsabile di Area

Arch. Elena Zaccarelli

(Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Comune di Bomporto

Via Per Modena, 7 – 41030 Bomporto (MO)

Tel. 059 800711- fax 059 800742

PEC: comunedibomporto@cert.comune.bomporto.mo.it