



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

## **AVVISOPUBBLICO**

### **INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI UN IMMOBILE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE SITO NELL'AMBITO TERRITORIALE SOCIALE (ATS) DELLA ZONA APUANE (MASSA, CARRARA, MONTIGNOSO) DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA**

#### **IL DIRIGENTE RENDENOTE**

l'esigenza di avviare, ai sensi degli artt. 3 e 56, co. 1, lett. e) del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, la procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla ricerca di mercato, nell'Ambito Territoriale Sociale della Zona Apuane (Massa, Carrara, Montignoso), di un immobile da condurre in locazione passiva e da destinare a n. 5 (cinque) persone aventi le caratteristiche di seguito riportate.

L'immobile ospiterà n. 5 persone con disagio psichico, il cui progetto terapeutico riabilitativo individualizzato (PTRI) è predisposto dai Servizi Specialistici dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest – Area Salute Mentale, e che usufruiscono del servizio di “Facilitatore Sociale” svolto da Cooperative sociali individuate dall'Azienda USL.

Il presente Avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 cc, o promessa al pubblico, ai sensi dell'art. 1989 cc.

#### **1. REQUISITI GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile (o autonoma porzione di immobile) dovrà possedere i seguenti requisiti di carattere generale:

- destinazione d'uso idonea ad accogliere n. 5 persone, dotato di almeno tre camere ed una superficie lorda non inferiore a mq. 100. Sono esclusi gli alloggi inseriti nelle categorie catastali A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (palazzi con pregi artistici e signorili);
- posizione in uno dei Comuni dell'Ambito Territoriale Sociale Zona Apuane (Massa, Carrara, Montignoso);
- facilità di collegamento con i mezzi pubblici;
- decoro dell'immobile;
- condizioni manutentive ottime, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad un'immissione in possesso immediata;
- acquisizione “chiavi in mano”, vale a dire che l'immobile dovrà essere libero e disponibile ad accogliere le cinque persone individuate alla data da concordarsi con l'Amministrazione comunale;
- eventuale presenza di spazi esterni e posti auto;



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

## **2. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE**

L'immobile (o la porzione di immobile) dovrà avere un accesso autonomo.

L'immobile dovrà essere in grado di accogliere massimo cinque persone e disporre di almeno tre camere da letto ed una superficie lorda non inferiore a mq. 100.

L'immobile dovrà essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni/dichiarazioni:

- regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 e s.m.i. e di sicurezza dell'immobile;
- certificato di agibilità;
- attestato di prestazione energetica (APE);

Verrà inoltre valutata positivamente la presenza del documento di verifica della vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile ha una rispondenza alla normativa antisismica in classe d'uso 3.

## **3. REQUISITI DI CARATTERE ECONOMICO DELLA PROPOSTA**

Il procedimento legato alla locazione interesserà l'Ufficio Patrimonio Comunale per la verifica della congruità del canone di locazione.

## **4. REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ADERENTI**

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, Enti del Terzo Settore, fondazioni e aziende private, anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione straordinaria;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- inesistenza di condanne per le quali abbiano beneficiato della non menzione (art. 94 comma 1, D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.). In caso contrario, l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare tutte le condanne penali riportate;



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

- assenza di ogni altra causa di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla legge n. 383/2001 ovvero di essersene avvalso, ma che il periodo di emersione si è concluso;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o dichiarazione di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

## 5. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione potrà avere una durata contrattuale di almeno anni 3 (tre), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA..

## 6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La proposta, sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) dovrà pervenire al Comune di Massa – Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale **entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno martedì 02/04/2024** con una delle seguenti alternative modalità e indicando nell'oggetto della PEC oppure nel plico debitamente sigillato (da intendersi una chiusura idonea a rendere segreto, cioè oggettivamente non conoscibile dall'esterno, il contenuto interno del plico e delle buste ivi contenute) *“Avviso pubblico per ricerca di mercato di un immobile ad uso di civile abitazione per l'ospitalità di 5 persone con disagio psichico. NON APRIRE”*:

1. **tramite PEC** all'indirizzo: **comune.massa@postacert.toscana.it** . La documentazione tecnica (allegato B) e la proposta economica (Allegato C) devono essere riunite in una cartella compressa (Zip) con password;
2. **a mano all'Ufficio Protocollo**;
3. **con Raccomandata A.R. a mezzo servizio postale o agenzia autorizzata**.

Il Comune di Massa non si assume alcuna responsabilità riguardo al funzionamento del servizio postale o dell'agenzia autorizzata, facendo fede la data e l'orario di arrivo della manifestazione di interesse presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Massa. Non saranno prese in considerazione le istanze incomplete, pervenute oltre il termine sopra citato, non sottoscritte o non corredate da copia fotostatica di documento di identità in corso di validità. In caso di firma digitale non occorre allegare il documento di riconoscimento.

La richiesta consterà di n. 3 allegati contenenti rispettivamente la documentazione indicata nei seguenti 3 punti.



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

**1) Allegato A – Domanda di partecipazione**

La domanda dovrà essere presentata utilizzando il modello “Allegato A – Domanda di partecipazione” compilato e sottoscritto. La domanda deve essere sottoscritta dal titolare del bene ovvero dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di idonei poteri in caso di persona giuridica e deve essere corredata di copia del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore. La domanda può essere sottoscritta sia con firma digitale che con firma autografa. In caso di firma digitale non occorre allegare il documento di riconoscimento.

La domanda, in particolare, conterrà la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentate legale dell'Ente proprietario se trattasi di persona giuridica, attestante:

- la volontà a procedere alla locazione dei locali proposti con esplicita indicazione delle caratteristiche dell'immobile;
- di trovarsi nelle condizioni soggettive di cui all'articolo 4. del presente Avviso;
- di disporre del titolo di proprietà dell'immobile o di altro titolo che consenta di concedere in locazione l'immobile.

**2) Allegato B - Documentazione tecnica**

La documentazione tecnica dovrà contenere:

- a) il modello “**Allegato B – Requisiti tecnici**” compilato e sottoscritto con la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentate legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, attestante:
  - gli identificativi catastali dell'immobile;
  - la regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
  - il possesso della conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008e s.m.i. e di sicurezza dell'immobile;
  - il possesso del certificato di agibilità;
  - il possesso dell'attestato di prestazione energetica (APE);
  - l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso 3;
- b) la relazione tecnica dettagliata riportante le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione degli spazi interni, l'indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile;
- c) gli elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e a permettere una comprensione, il più possibile esaustiva, dell'immobile oggetto della proposta;
- d) l'eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

**3) Allegato C – Proposta economica**

La proposta economica dovrà contenere il modello “**Allegato C – Offerta economica**” compilato e sottoscritto, che riporti:

- importo del canone annuo, al netto dell'IVA;
- i costi stimati delle utenze;
- la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità in cui l'immobile proposto venga ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno rilevato con il presente Avviso ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con il Comune di Massa in una fase successiva, anche non immediata, termini e condizioni del contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione della valutazione di congruità del canone di locazione da parte dell'Ufficio del Patrimonio.

I tre allegati sono pubblicati sul sito internet del Comune di Massa al fine di consentire agli interessati di rispondere al presente Avviso.

**7. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Per l'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini prescritti verrà nominata un'apposita commissione di valutazione.

La commissione, all'uopo nominata, esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, l'offerta o le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponderanno meglio al fabbisogno rilevato con il presente Avviso, anche in presenza di una sola proposta valida.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

I criteri per la valutazione complessiva dell'offerta sono così distinti:

<b>CRITERI</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
Requisiti tecnici ( <b>Pt</b> )	<b>60</b>
Proposta economica ( <b>Pe</b> )	<b>40</b>
<b>TOTALE (Ptot)</b>	<b>100</b>

Sarà aggiudicatario della procedura il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e agli elementi di valutazione economica:  $P_{tot} = P_t + P_e$

dove:

$P_{tot}$  = Punteggio totale;

$P_t$  = Punteggio attribuito agli elementi per la valutazione tecnica;

$P_e$  = Punteggio attribuito all'offerta economica.



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

Si distinguono i seguenti criteri di valutazione e i metodi di calcolo, per Offerta Tecnica ed Economica:

**A. Requisiti tecnici (60 punti)**

Il punteggio tecnico per ciascuna offerta presentata sarà determinato dalla sommatoria per ciascun criterio di seguito riportato:

Criterio	Punteggio
Numero camere da letto ulteriori rispetto alle tre previste dall'Avviso	10 punti per ogni camera ulteriore fino ad un massimo di 20 punti
Immobile dotato di spazi esterni ad uso esclusivo del conduttore	10 punti
Rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso 3	10 punti
Classe energetica dell'immobile	10 punti Classe <b>A4</b>
	8 punti Classe <b>A3</b>
	6 punti Classe <b>A2</b>
	4 punti Classe <b>A1</b>
Numero bagni	5 punti se immobile dotato di 2 o più bagni
Superficie lorda superiore a mq. 120, escluse le aree esterne	5 punti

**B. Proposta economica (40 punti)**

Il punteggio attribuito alle proposte economiche verrà calcolato secondo i criteri di seguito riportati:

Criterio	Punteggio
canone di locazione annuo € / mq. superficie lorda escluse le aree esterne (ordine crescente per la valutazione del migliore rapporto). Tale punteggio verrà assegnato anche in presenza di una sola offerta ricevuta dal Comune di Massa	40 punti per l'offerta che avrà conseguito il migliore rapporto
	30 punti per la seconda migliore offerta
	20 punti per la terza migliore offerta
	10 punti per la quarta migliore offerta

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che abbia presentato l'offerta che, in possesso di tutti i requisiti obbligatori previsti dagli artt. 1, 2, 3 e 4, risulti aver conseguito il punteggio complessivo più elevato.

In ogni caso la Commissione si riserva di richiedere ai concorrenti chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate come previsto dalle vigenti disposizioni di legge, senza alterazione della par condicio tra i concorrenti.

A parità di punteggio l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta che ha ottenuto il punteggio tecnico più alto ed in caso di ulteriore parità mediante sorteggio.



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale

## **8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento Generale sulla Protezione Dati" (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

Per ogni maggiore informazione circa il trattamento dei dati personali e l'esercizio dei diritti di cui agli art. 15 e ss Reg. UE 679/2016, l'interessato potrà visitare la sezione privacy del sito istituzionale, al seguente indirizzo: <http://www.comune.massa.ms.it/node/22638>. Il titolare del trattamento è il Comune di Massa.

## **9. PRECISAZIONI FINALI**

Si precisa altresì che:

- non sarà corrisposta da parte di questa Amministrazione Comunale alcuna provvigione ad eventuali intermediari;
- eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Amministrazione saranno a carico della proprietà locatrice.

L'Amministrazione procederà a selezionare la proposta che a proprio insindacabile giudizio risponderà meglio alle proprie esigenze, anche solo in presenza di una proposta valida e secondo quanto stabilito all'art. 7.

Limitatamente alla soluzione allocativa individuata dal Comune di Massa, sarà richiesta la documentazione a comprova del possesso dei requisiti tecnici sopracitati.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 4 mesi, decorrente dalla scadenza del presente Avviso pubblico.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta ovvero di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

Nessun diritto sorge in capo ai soggetti proponenti per la presentazione dell'offerta. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato dalla proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

È facoltà, altresì, di questa Amministrazione, laddove si riscontrasse la non congruenza delle proposte con le proprie esigenze o in caso di assenza di proposte, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli di cui alla presente manifestazione di interesse.

Il Comune di Massa si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.



Medaglia d'Oro al Merito Civile

**COMUNE DI MASSA**  
**Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale**

**10.CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi **esclusivamente tramite mail** (no PEC), riportando in oggetto la dicitura *“indagine di mercato immobiliare”*, alla seguente e-mail: **stefano.tonelli@comune.massa.ms.it**

Non sono ammessi e quindi non verranno neppure presi in esame i chiarimenti presentati con modalità diverse da quelle sopra indicate.

**11.RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il responsabile unico del procedimento è il dott. Stefano Tonelli, dirigente del Settore Servizi Sociali e Edilizia Sociale.

Massa, data della sottoscrizione digitale

**Il Dirigente**  
**Settore Servizi Sociali ed Edilizia Sociale**  
Dott. Stefano Tonelli

Documento firmato digitalmente secondo le indicazioni sulla dematerializzazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.L.gs. 7/3/2005, n. 82 recante “Codice Amministrazione digitale” e s.m.i.