COMUNE DI PORTO AZZURRO

PROVINCIA DI LIVORNO

Area Amministrativa

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO MEDIANTE PROCEDURA DI OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA PER IL REPERIMENTO DI UN IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE AD ARCHIVIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

rende noto che questa Amministrazione, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 102 del 6.11.2026 è interessata ad assumere in locazione un immobile, da destinare ad archivio comunale.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO E FINALITÀ

Il Comune di Porto Azzurro intende avviare un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da assumere in locazione passiva da destinare ad archivio generale e storico dell'Amministrazione Comunale. La presente procedura viene condotta con criteri di urgenza e necessità. L'obiettivo è sostituire tempestivamente l'attuale sede d'archivio ubicato presso Piazza Eroi della Resistenza, immobile non più idoneo alle esigenze dell'Ente.

Il presente avviso ha scopo esclusivamente esplorativo e non vincola in alcun modo l'Amministrazione. Il Comune si riserva la facoltà di interrompere la procedura, di non dare seguito all'affidamento o di respingere le proposte pervenute qualora non rispondano agli indirizzi di pubblico interesse. I soggetti proponenti non potranno vantare alcun diritto, indennizzo o pretesa.

Art. 2 – REQUISITI MORALI

Possono partecipare alla presente procedura le persone fisiche e giuridiche in possesso dei seguenti requisiti morali:

• assenza di condanne con sentenza passata in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta delle parti per reati ostativi alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione;

• assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, numero 159 (Codice delle leggi antimafia);

• regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana, e assenza di cartelle esattoriali o contenziosi definitivi o pendenti con l'Agenzia delle Entrate;

• regolare adempimento degli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi nei confronti di INPS e INAIL (ove applicabile);

• assenza di procedure concorsuali in corso (fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo) nonché assenza di procedimento in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni (ove applicabile);

• assenza di violazione delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla Legge 12 marzo 1999, numero 68 (ove applicabile).

Art. 3 - REQUISITI DI LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'immobile proposto deve possedere i seguenti requisiti minimi:
a) Localizzazione e accessibilità logistica:
b) Ubicazione territoriale:
L'immobile deve essere situato obbligatoriamente all'interno del territorio del Comune di Porto Azzurro. La distanza stradale non deve essere superiore a 500 metri dalla sede comunale.
Tale limite risponde a precise esigenze di efficienza, economicità e razionalizzazione dell'azione amministrativa dell'Ente. Esso è fissato al fine di contenere i tempi di spostamento e i costi di trasferta del personale comunale. Le offerte relative a immobili posti oltre il raggio dei 500 metri saranno escluse d'ufficio e non saranno ammesse alla successiva valutazione tecnica. La distanza sarà verificata tramite l'applicazione Google Maps, selezionando il percorso automobilistico più breve.
c) Accesso e viabilità:
Il bene deve essere posizionato al piano terra o comunque deve essere accessibile a raso senza rampe o dislivelli penalizzanti. La viabilità esterna e l'area di pertinenza devono consentire il transito, la manovra, la sosta e le operazioni di carico e scarico da parte di autocarri e mezzi pesanti adibiti al trasporto di materiale cartaceo.
d) Pertinenze e ingressi:
Il fabbricato, sia esso isolato o a schiera, deve essere dotato di un parcheggio privato a uso esclusivo o condominiale o in alternativa deve essere ubicato presso una zona dotata della disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Deve essere garantito almeno un accesso pedonale indipendente e dedicato.
e) caratteristiche tecniche e dimensionali:

- Superficie utile minima: 100 metri quadrati, con sviluppo su un unico piano;
- *Altezza utile interna: Non inferiore a 3 metri lineari misurati sotto trave, escluso i servizi igienici;*
- Portata utile dei solai: La porzione di immobile destinata a deposito d'archivio deve garantire una resistenza al sovraccarico accidentale idonea all'installazione di scaffalature metalliche ad alta densità;
- Resistenza al fuoco e sicurezza: Le strutture portanti devono possedere una resistenza al fuoco in linea con la normativa antincendio, prevista per gli archivi cartacei e con la normativa antisismica vigente;
- Spazi direzionali e servizi: L'immobile deve essere provvisto di servizi igienici;
- Conformità edilizia e impianti: È richiesta la piena regolarità urbanistica, edilizia e catastale del bene. Gli impianti tecnologici, quali elettrico, idro-sanitario e climatizzazione, devono essere rispondenti alle norme vigenti. Devono essere dotati di relative certificazioni di conformità ai sensi del Decreto Ministeriale 37 del 2008;
- Autonomia gestionale: Qualora l'immobile sia inserito in un complesso multifunzionale o condominiale, dovranno essere garantite la totale indipendenza impiantistica e l'assenza di servitù di passaggio di terzi negli spazi;

f) Dichiarazione di conformità dell'immobile.
Nel caso in cui l'immobile NON SIA dotato di conformità ai sensi di legge, al momento della presentazione dell'offerta, l'Amministrazione si rende disponibile ad ammettere la domanda con la riserva per il soggetto partecipante di dotarsi di tale conformità entro la data di sottoscrizione del contratto.
Art. 4 – PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

1. Durata del rapporto: Il contratto di locazione passiva avrà una durata di anni 6 a decorrere presumibilmente dal 15 dicembre 2026, tacitamente rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.
2. Diritto di Recesso: Al Comune di Porto Azzurro è riservata la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento, previo preavviso scritto a mezzo PEC almeno 6 mesi prima.
3. Vincolo di efficacia: La sottoscrizione del contratto è subordinata alla verifica di sussistenza del Certificato di Prevenzione Incendi specifico per l'attività di archivio cartaceo e alla verifica di conformità di tutti gli ulteriori requisiti autodichiarati. Eventuali oneri tecnici di voltura o accatastamento restano a carico della proprietà.
4. Ripartizione degli oneri manutentivi: Saranno a totale ed esclusivo carico della proprietà locatrice tutte le opere di manutenzione straordinaria del fabbricato, delle strutture portanti e degli impianti tecnologici. Restano a carico del Comune le sole spese di conduzione ordinaria e le utenze di consumo.
5. Ritardata consegna: Qualora l'immobile non venga consegnato munito dei relativi titoli autorizzativi (comprensivo del Certificato di prevenzione incendi) entro la data di sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al locatore, l'Amministrazione si riserva il diritto di procedere alla richiesta di risarcimento danni.

ARTICOLO 5 - PARAMETRI ECONOMICI E COPERTURA FINANZIARIA

A pena di esclusione, le proposte economiche dovranno rispettare rigorosamente i seguenti vincoli di bilancio:
1. Base d'asta per il canone: Il prezzo unitario massimo ammesso è fissato in euro 1.000,00 mensili;
2. Tetto massimo di spesa annuo: L'esborso complessivo annuo di spesa a titolo di canone non potrà in nessun caso superare il limite di euro 12.000,00 oltre IVA. Qualsiasi offerta che comporti una spesa complessiva superiore a tale tetto sarà considerata inammissibile con conseguente esclusione del concorrente.

ARTICOLO 6 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'affidamento avverrà seguendo il criterio dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa, attribuendo un massimo di 60 punti per la componente tecnica e un massimo di 40 punti per la componente economica.

ARTICOLO 6.1. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

La Commissione giudicatrice assegnerà i punteggi qualitativi applicando coefficienti da 0 a 1 moltiplicati per i pesi specifici indicati.
1. Criterio T.1 - Caratteristiche strutturali, logistiche e di accessibilità, massimo 45 punti:
Saranno valutate le offerte migliorative rispetto ai requisiti minimi dell'immobile avuto particolare riguardo a: Ubicazione territoriale, accesso e viabilità, pertinenze e ingressi, disposizione degli spazi su un unico piano terra, metri quadrati, portata utile dei solai, resistenza fuoco e sicurezza, flessibilità degli ambienti interni;
2. Criterio T.2 - Dotazione di scaffalature d'archivio idonee, massimo 15 punti: Saranno valutate le offerte migliorative rispetto ai requisiti minimi dell'immobile avuto particolare riguardo a:
Consistenza numerica, modularità, classificazione antisismica e piena conformità normativa di scaffalature metalliche fisse o compattabili già installate stabilmente nel fabbricato e pronte all'uso da parte dell'Ente.
Per l'attribuzione dei coefficienti da 0 a 1 relativi ai criteri qualitativi sopra esposti, la Commissione applicherà la seguente griglia di corrispondenza tra i giudizi e i coefficienti:

- Eccellente → Coefficiente 1,00: L'offerta presenta soluzioni ottimali, ampiamente superiori rispetto ai requisiti minimi del bando;
- Ottimo → Coefficiente 0,85: L'offerta risponde pienamente alle esigenze dell'Ente e presenta significativi elementi di miglioramento qualitativo;
- Buono → Coefficiente 0,70: L'offerta soddisfa pienamente le specifiche richieste con soluzioni costruttive di buon livello.
- Discreto → Coefficiente 0,55: L'offerta risponde alle esigenze minime con soluzioni ordinarie ma prive di elementi di eccellenza.
- Sufficiente → Coefficiente 0,40: L'offerta presenta una rispondenza appena accettabile ai requisiti tecnici richiesti dal bando.
- Insufficiente → Coefficiente 0,20: L'offerta è carente in merito alle soluzioni descritte, pur non violando le cause di esclusione.
- Non valutabile → Coefficiente 0,00: L'elemento o la descrizione del criterio è totalmente omessa nella relazione tecnica del concorrente.

Il punteggio finale per ciascun criterio tecnico sarà ottenuto moltiplicando il coefficiente assegnato per il peso massimo previsto per quel singolo criterio.
Il punteggio tecnico complessivo sarà dato dalle somme dei punteggi assegnati per ciascun criterio di valutazione.

ARTICOLO 6.2. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'attribuzione del punteggio avverrà mediante le seguenti formule matematiche:

 Sub-Criterio E.1 - Ribasso sul Canone Mensile, peso 35 punti:

Punteggio E.1 = 35 × Ribasso percentuale dell'offerta in esame / Ribasso percentuale massimo offerto in gara.

Punteggio E.2 = 5 × Ribasso percentuale dell'offerta in esame / Ribasso percentuale massimo offerto in gara

Art. 7 - MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.Le offerte, firmate digitalmente dal proprietario dell'immobile, ovvero firmate con modalità olografa da soggetto legalmente autorizzato a disporne, dovranno pervenire al protocollo dell'ente tramite plico, entro e non oltre il termine perentorio del 20/11/2026 alle ore 12:00.

2. I plichi pervenuti in ritardo saranno irricevibili e non ammessi alla procedura.

3. Il plico principale deve essere completamente sigillato per garantire la segretezza e l'inviolabilità del contenuto. All'esterno del plico occorre indicare chiaramente la dicitura: Proposta indagine di mercato – Locazione immobile uso Archivio Comunale. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine stabilito o con modalità difformi. Eventuali richieste di chiarimenti tecnici potranno essere inoltrate all'indirizzo di posta elettronica dell'Area Amministrativa al seguente indirizzo anagrafe@comuneportoazzurro.li.it entro il 19/11/2026. Le risposte verranno pubblicate in forma anonima sul profilo del committente dell'Ente.

ART. 8 - DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE

Il plico dovrà contenere le seguenti tre buste separate:

1. Documentazione Amministrativa Busta 1: Domanda di partecipazione e dichiarazioni integrative da compilarsi sulla base dell'Allegato A, visura catastale storica aggiornata, copia del documento d'identità del firmatario (soggetto legalmente autorizzato) nel caso in cui la domanda risulti sottoscritta con modalità olografa.

2. Offerta Tecnica – Busta 2: Relazione dettagliata sulle caratteristiche strutturali redatta in conformità al modello allegato B, planimetrie e sezioni quotate in scala adeguata, eventuale documentazione fotografica esaustiva interna ed esterna, attestazione di conformità alla normativa antisismica, urbanistica ed edilizia, dichiarazione di conformità complessiva degli impianti.
3. Offerta Economica Busta 3: Modello di offerta denominato Allegato C debitamente compilato con l'indicazione separata della busta A e della busta B, con il relativo ribasso percentuale.
4. L'offerente si impegna a tenere ferma la proposta per il termine di 180 giorni, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare.
5. Agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
6. Successivamente alla data di scadenza della presentazione delle offerte, il Responsabile del procedimento procederà alla verifica della documentazione amministrativa presentata da ciascun concorrente.
7. Il Responsabile del procedimento procederà a nominare una apposita Commissione di gara deputata alla valutazione delle offerte, all'assegnazione dei punteggi e alla formulazione della graduatoria provvisoria. La Commissione sarà composta da almeno 3 membri in servizio presso il Comune di Porto Azzurro individuati per specifiche competenze in materia.

ART. 9 - SOPRALLUOGHI TECNICI E VERIFICA DELLE DICHIARAZIONI

A seguito della formulazione della graduatoria provvisoria, la Commissione tecnica dell'Ente e i rappresentanti dell'Area Lavori Pubblici effettueranno uno o più sopralluoghi mirati presso l'immobile del primo classificato. Tali accessi sono finalizzati a verificare la veridicità di quanto dichiarato nell'Offerta Tecnica, con particolare riferimento allo stato degli impianti, alla consistenza delle strutture e all'effettiva accessibilità logistica. Il soggetto proponente è tenuto a garantire il libero accesso ai locali e a fornire tutta la collaborazione necessaria, pena l'esclusione immediata dalla procedura e lo scorrimento della graduatoria.

ART. 10 - AVVIO DELLA FASE NEGOZIALE E STIPULA DEL CONTRATTO

1.L'approvazione della graduatoria finale e la contestuale aggiudicazione provvisoria non costituiscono approvazione del contratto di locazione, ma determinano l'avvio della fase negoziale per la sua sottoscrizione. Il Comune di Porto Azzurro inviterà il soggetto primo classificato a presentare la documentazione integrativa richiesta.
2. A conclusione della verifica sul possesso dei requisiti, si procederà con l'aggiudicazione definitiva e con la sottoscrizione del contratto.

ART. 11 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE E VERBALE DI CONSISTENZA

1.All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, e comunque in data precedente al formale inizio del rapporto fissato presumibilmente per il 15/12/2026, le parti procederanno alla consegna materiale delle chiavi dell'immobile. In tale occasione, i tecnici del Comune e la proprietà redigeranno un dettagliato Verbale di Consistenza e Stato dei Luoghi, corredato da documentazione fotografica.
2. Tale verbale attesterà lo stato manutentivo del bene e l'assenza di vizi occulti, e costituirà il documento di riferimento per la riconsegna dell'immobile al termine della locazione.
3. L'immobile dovrà essere consegnato libero da cose, detriti, arredi o macchinari. Dovrà essere completamente sgomberato da precedenti utilizzi e pronto all'uso.

ART. 12 - CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

Il Comune di Porto Azzurro si riserva il diritto insindacabile di:
1. Non procedere ad alcuna attribuzione di punteggio qualora pervenga una offerta che non sia ritenuta idonea sotto il profilo tecnico o economico.
2. Sospendere, interrompere, revocare o annullare in qualsiasi momento la presente procedura esplorativa per motivate ragioni di pubblico interesse o di bilancio, senza che i concorrenti possano avanzare pretese economiche o risarcitorie.
3. Procedere all'affidamento anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e rispondente alle necessità dell'Amministrazione.

ART. 13 - FORO COMPETENTE E RINVIO

1.Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, applicazione ed esecuzione della presente procedura e del successivo contratto, che non si sia potuta risolvere in via amichevole, sarà competente in via esclusiva il Foro di Livorno. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle norme del Codice Civile in materia di locazione e alle disposizioni di legge vigenti per i contratti della Pubblica Amministrazione.

ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1.I dati personali forniti dai soggetti proponenti saranno trattati dal Comune di Porto Azzurro nel rispetto del Regolamento Unione Europea 2016 numero 679 e del Decreto Legislativo 196 del 2003 e successive modifiche. Il trattamento avverrà esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente indagine di mercato e per la successiva eventuale stipula del contratto di locazione. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria ai fini della valutazione dell'offerta, pena l'esclusione dalla procedura.

ART. 15 - TUTELA ANTICORRUZIONE E PATTO DI INTEGRITÀ

1.I concorrenti, con la presentazione dell'offerta, si obbligano a rispettare le disposizioni previste dal PIAO (Piano Integrato di Attività e Organizzazione) vigente del Comune di Porto Azzurro. La sottomissione della proposta comporta l'accettazione automatica del Patto di Integrità approvato dall'Ente. La violazione di tali disposizioni, o la condanna con sentenza passata in giudicato per reati contro la Pubblica Amministrazione, costituisce causa di esclusione immediata dalla procedura o di risoluzione di diritto del contratto eventualmente stipulato.

ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

1.Il presente avviso pubblico viene adottato e pubblicato in esecuzione del mandato conferito con Deliberazione della Giunta Comunale numero 102 del 06/11/2026. Responsabile del procedimento per la presente procedura è il Responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Porto Azzurro Dr. Ciro Satto. Il presente atto, firmato digitalmente ai sensi di legge, viene pubblicato all'Albo Pretorio online dell'Ente e sul profilo del committente del Comune di Porto Azzurro.

Il Responsabile Area Amministrativa
Dr. Ciro Satto