



AVVISO PUBBLICO

INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI RICCIONE, EX ART. 36, COMMA 2, LETT. B) D.LGS. 50/2016.

Questa Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza delle procedure di affidamento di cui all'art. 30 del D.Lgs. 50/2016 e successivo Decreto correttivo, rende noto che intende individuare sul mercato professionalità con specifica competenza ed esperienza nel settore, cui affidare l'incarico di Redazione di PERIZIE DEFINITIVE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI RICCIONE per la loro successiva alienazione mediante apposite procedure ad evidenza pubblica.

1) OGGETTO DEL SERVIZIO

L'incarico consisterà nella redazione di perizie definitive di stima o eventuali documenti di aggiornamento su perizie già in atti al Servizio Patrimonio relativamente ai sotto indicati immobili di proprietà comunale da collocarsi sul mercato mediante indicazione di apposite procedure ad evidenza pubblica:

1 – Parcheggio San Martino	Documento di aggiornamento
2 – Lotti di via Veneto	Documento di aggiornamento
3 – Box/posti auto Palazzo dei Congressi	Documento di aggiornamento
4 – Aree edificabili in Comune di Misano Adriatico	Perizia definitiva di stima
5 – Colonia Bertazzoni	Perizia definitiva di stima
6 – Immobile di Via Michelangelo (Kiosquito)	Documento di aggiornamento
7 – Aree Ex Ospizio Toti (Zona Terme)	Perizia definitiva di stima
8 – Aree limitrofe zone di spiaggia Zona Sud	Perizia definitiva di stima
9 – Aree a monte Passeggiata Goethe	Perizia definitiva di stima
10 – Immobile adibito a bar Lungomare della Libertà	Documento di aggiornamento
11 – Aree Piazzale Fabbri	Perizia definitiva di stima
12 – Bar “Agorà” Lungomare della Repubblica	Perizia definitiva di stima
13 – Negozi Centro Via Carpi	Perizia definitiva di stima
14 – Immobile di Via Formia	Perizia definitiva di stima

Tale elenco è puramente indicativo e non esaustivo; l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere l'elaborazione dei suddetti documenti estimativi per tutti o solo per parte dei suddetti immobili.

Ai sensi del vigente Regolamento Comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, l'incarico è rivolto a tecnici professionisti che svolgeranno la propria attività in piena autonomia interfacciandosi, se del caso, con il responsabile del Servizio competente, garantendo ove e se necessaria, la loro presenza presso la sede dell'immobile oggetto di valutazione.

2) PRESTAZIONI RICHIESTE

Il servizio di cui al presente avviso prevede la redazione di singole perizie definitive e/o di aggiornamento sugli immobili di cui al precedente punto 1) che tenga conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Dette perizie potranno essere condotte secondo il criterio sintetico comparativo, ove si interviene nella ricerca della valutazione proponendo il confronto dell'immobile in oggetto con altri similari



presenti sul mercato immobiliare. In pratica, attraverso una mediazione frutto dell'applicazione di numerosi e diversi coefficienti di differenziazione, il valore medio delle transizioni recenti riscontrate sul mercato viene modificato e attribuito al cespite in esame. Ove questo non sia determinabile il professionista dovrà effettuare una valutazione ponderata che tenga conto di tutte le variabili, anche di natura globale e territoriale che possono incidere sulla commerciabilità del bene.

L'attività posta in essere in sede valutativa dell'immobile deve rispondere a requisiti minimi di coerenza, di affidabilità e di ragionevolezza con tutti gli elementi di chiarezza a fini comparativi, accedendo alle banche dati disponibili e di maggiore qualificazione e rilievo. Il professionista dovrà procedere preliminarmente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile secondo le vigenti normative. La verifica dovrà essere motivata con espresso riferimento alla documentazione esaminata, precisandone la provenienza ed evidenziando la sussistenza della conformità. In ipotesi negativa il professionista ne illustrerà le motivazioni.

La Relazione peritale dovrà essere organizzata secondo il seguente schema sommario:

- oggetto, premessa, ubicazione e descrizione dell'immobile;
- consistenza delle unità immobiliari e coerenze;
- servitù, vincoli, gravami, bonifiche apparenti o deducibili;
- descrizione della definizione dei confini, della consistenza ecc.;
- fungibilità del cespite, dati censuari, provenienza;
- indagini e rilievi in sito finalizzati alla stima e alla verifica della conformità catastale e urbanistico edilizia;
- stato manutentivo e di conservazione supportato da idoneo servizio fotografico, compreso le valutazioni sull'eventuale inagibilità dei locali, anche parziale;
- descrizione dello stato di conservazione, di manutenzione e stato dell'immobile;
- verifica delle dotazioni impiantistiche e presenza o meno delle certificazioni di regolare esecuzione o di rispondenza ai sensi delle vigenti normative (D.M. 37/08 e s.m.i.);
- visure ipotecarie e catastali;
- anno di prima costruzione, identificazione di eventuali interventi di ampliamento e/o ristrutturazione edilizia;
- licenze, autorizzazioni, concessioni, scia, dia, permessi a costruire rilasciati per l'immobile;
- agibilità e/o abitabilità e collaudi statici ove previsti dalle normative del periodo;
- vincoli e convenzioni;
- considerazioni conclusive e scelta del criterio di stima;
- giudizio di stima comprensivo di valore di mercato e valore catastale;
- commento finale.

Saranno inoltre a totale carico del professionista:

- a. richiesta di C.D.U. per i terreni e copie dello strumento urbanistico generale e/o attuativo con le indicazioni delle previsioni urbanistico edilizie e normative per l'immobile oggetto di stima;
- b. valutazioni normative finalizzate ai vincoli e/o alle potenzialità edificatorie residuali per l'immobile;
- c. redazione di APE. In allegato alla stima si dovrà fornire inoltre Attestato di Prestazione Energetica per ogni unità immobiliare e/o per tutto lo stabile.

L'Ente si impegna a fornire tutta la documentazione in suo possesso e comunque a collaborare con il professionista per il suo reperimento.

Qualora nel corso della redazione della perizia si dovesse verificare la presenza di irregolarità catastali od edilizie/urbanistiche, il professionista dovrà segnalare per iscritto all'Ente le eventuali criticità. Le prestazioni conseguenti a tale evenienza saranno escluse dal successivo eventuale affidamento del servizio oggetto della presente indagine.

L'Ente si riserva di procedere con un incarico specifico anche ad altro professionista per l'eventuale ulteriore attività professionale integrativa necessaria al compimento dell'attività peritale.



Nei casi in cui l'atto di cessione potesse essere comunque sottoscritto, secondo le disposizioni del notariato, il professionista dovrà procedere a determinare il minus valore dello stabile determinando l'incidenza delle eventuali parti abusive che saranno oggetto di demolizione a cura e spese dell'acquirente, o gli eventuali oneri aggiuntivi per la loro regolarizzazione, sempre a carico dell'acquirente.

Ogni perizia di stima dovrà essere corredata dai seguenti allegati:

- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica, comprensiva dei seguenti elementi:
 - a) riferimenti sulla provenienza del bene;
 - b) estratto Regolamento Urbanistico-Edilizio con normativa di zona;
 - c) eventuale scheda urbanistica, se esistente, degli interventi ammessi sull'immobile e disciplinare degli stessi;
- copie complete degli atti provenienza e degli eventuali titoli abilitativi;
- documentazione catastale, comprensiva dei seguenti elementi:
 - a) modello tipo mappale con estratto di mappa;
 - b) accatastamento con elaborato grafico e numerico;
 - c) schede catastali;
 - d) visure ipotecarie e catastali;
 - e) altri documenti utili alla descrizione della relazione di stima.

Documentazione da fornire:

- cartacea in triplice copia firmata in tutti gli originali completa di tutti gli allegati;
- formato pdf come sopra completa di tutti gli allegati in cd.

3) TEMPISTICA

La consegna delle perizie, con la relativa documentazione, dovrà avvenire – di norma - entro 15 giorni dalla formalizzazione del conferimento del servizio al professionista/società. Ulteriori e/o maggiori tempistiche ritenute opportune per la complessità del servizio richiesto in funzione dell'immobile oggetto di stima, dovranno essere preventivamente concordate con l'ufficio di riferimento.

Il pagamento avverrà entro 30 giorni dalla presentazione di idonea fattura elettronica.

4) PROCEDURA

Il presente avviso, nel rispetto dei principi di efficacia, economicità, imparzialità e trasparenza, viene pubblicato sul sito del Comune di Riccione, dei Comuni limitrofi e trasmesso agli Ordini Professionali per consentire a tutti gli operatori interessati ed in possesso dei requisiti richiesti, di partecipare alla presente indagine.

Il presente avviso non costituisce avvio di procedura di gara pubblica né proposta contrattuale ma viene pubblicato al solo fine di eseguire indagine di mercato a scopo puramente esplorativo e pertanto non vincola in alcun modo il Comune di RICCIONE.

L'eventuale aggiudicazione del servizio sarà effettuata nel rispetto dei principi di cui all'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 e secondo la procedura di cui all'art. 61 del medesimo Decreto (Procedura ristretta).

I soggetti individuati con la presente indagine di mercato saranno invitati a rimettere la propria proposta tecnica ed economica di esecuzione del servizio. L'amministrazione procederà ad individuare i soggetti da invitare sulla base di una valutazione comparativa del curriculum vitae e professionale presentato (che deve essere allegato alla manifestazione di disponibilità e sottoscritto dal candidato), con particolare riferimento all'esperienza dei candidati nella prestazione di incarichi o servizi per pubbliche amministrazioni similari a quello oggetto del servizio in argomento e/o nella pregressa esperienza nell'attività di valutazione immobiliare.

Qualora dovessero pervenire candidature in numero superiore a dieci unità, l'Amministrazione proponente si riserva di sorteggiare i dieci operatori economici



da invitare alla eventuale fase successiva. Le operazioni di sorteggio verranno effettuate in seduta pubblica convocando i candidati, all'indirizzo PEC indicato, con preavviso di almeno 2 giorni.

Nella lettera di invito saranno ulteriormente specificate le condizioni contrattuali, i criteri per la valutazione delle offerte, il dettaglio di tutte le prestazioni/attività richieste e gli ulteriori/eventuali documenti da produrre.

Il corrispettivo massimo stimato presunto è di € 32.000,00 IVA di legge e contributi previdenziali esclusi, così calcolato:

Perizie definitive di stima	Min. presunto € 1.000,00	Max presunto € 3000,00
	n. presunto 9 x Max € 3.000,00	€ 27.000,00
Documenti di aggiornamento	Min. presunto € 500,00	Max presunto € 1.000,00
	n. presunto 5 x Max € 1.000,00	€ 5.000,00

L'effettiva entità del corrispettivo e la durata dell'incarico saranno stabilite in sede di eventuale conferimento dell'incarico, a seguito della presentazione delle relative offerte.

Il Comune inoltre sarà libero di avviare altre procedure o di avvalersi di Convenzione Consip e/o mercato elettronico qualora, prima della stipula del contratto, dovesse venire attivata e/o individuata. Il Comune si riserva di interrompere o sospendere il procedimento avviato per sopraggiunte ragioni di pubblico interesse senza che i soggetti possano vantare alcuna pretesa.

5 REQUISITI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare istanza: - liberi professionisti singoli od associati e soggetti di cui agli artt. 45 e seguenti del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

I professionisti che intendono presentare istanza devono essere in possesso di:

- diploma di laurea in architettura o ingegneria o geologia o scienze forestali, regolarmente iscritti al relativo Albo Professionale;
- diploma di Geometra e/o Perito Edile, regolarmente iscritti al relativo Albo Professionale
- a) nonché dei requisiti e/o le condizioni per contrarre con la pubblica amministrazione, previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Non possono partecipare alla gara i soggetti che si trovino anche in una sola delle condizioni previste dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Tali requisiti dovranno essere nuovamente dichiarati dall'interessato e verificati dal Comune di Riccione, secondo le disposizioni di legge, nel corso dell'eventuale successiva procedura di affidamento.

I professionisti che intendono presentare istanza devono altresì aver svolto, **negli ultimi tre anni**, incarichi di natura similare (attività di valutazione immobiliare ecc.) a favore di Enti Pubblici, riguardanti valutazione di immobili o servizi pubblici simili e/o equivalenti. Lo stesso soggetto non può partecipare contemporaneamente in forma singola o in raggruppamento con altri, o come socio di studio professionale o socio/dipendente di società di ingegneria, pena l'esclusione dalla partecipazione alla selezione per l'elenco.

6 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti di partecipazione, dovranno presentare domanda, debitamente sottoscritta con la quale dichiarano di aver preso visione e di accettare senza riserva alcuna i contenuti del presente avviso.

La domanda dovrà pervenire al Comune di Riccione **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 31 GENNAIO 2018** al seguente indirizzo "Comune di Riccione – Settore Servizi Finanziari-Affari



Generali-Risorse Umane-Sviluppo Tecnologico – Servizio Patrimonio Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 Riccione.

Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'ufficio Protocollo del Comune di Riccione.

ORARI DI APERTURA DELL'UFFICIO PROTOCOLLO:

*Dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 14.45 e dalle ore 15.15 alle ore 17.00;
giovedì dalle ore 8.30 alle ore 17.00.*

La domanda dovrà essere inserita in un **PLICO** riportante all'esterno la seguente dicitura:

**“INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI
VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA’ COMUNALE. EX
ART. 36, COMMA 2, LETT. B) D.LGS. 50/2016”**

Detto plico dovrà contenere:

A) MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'INCARICO, da prodursi in carta semplice, contenente:

- a. dati generali;
- b. dichiarazione del possesso dei requisiti tecnici e professionali per lo svolgimento dell'incarico;
- c. dichiarazione che non sussistono provvedimenti disciplinari che comportano la sospensione dall'Albo professionale con conseguente divieto all'esercizio dell'attività professionale;
- d. dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dal D. Lgs. 50/2016 e ss.ii.mm.;
- e. dichiarazione di essere nelle condizioni di regolarità contributiva ai sensi del D. Lgs. 50/2016;
- f. dichiarazione della disponibilità a svolgere la propria attività, garantendo l'eventuale presenza, ove necessaria, presso la sede dell'immobile oggetto di perizia;
- g. dichiarazione di essere consapevole delle conseguenze penali derivanti dalla resa di dati non veritieri;
- h. autorizzazione all'utilizzo dei propri dati personali ai sensi della L. 196/2003 per l'espletamento della procedura amministrativa finalizzata alla costituzione dell'elenco dei professionisti.

La manifestazione di interesse e le richieste dichiarazioni dovranno essere presentate e sottoscritte:

- in caso di professionista singolo, dal medesimo professionista interessato;
- in caso di raggruppamento temporaneo tra professionisti o di professionisti associati, da tutti i professionisti.

A pena di esclusione la comunicazione dovrà essere corredata da copia di un documento in corso di validità dei soggetti sottoscrittori.

B) CURRICULUM PROFESSIONALE, redatto in carta semplice, datato e sottoscritto dal candidato, con indicazione di:

- titoli di studio conseguiti, comprese eventuali specializzazioni (con data di conseguimento), partecipazioni a corsi ed attestati;
- elenco degli incarichi svolti negli ultimi **tre anni**, analoghi a quello oggetto del presente Avviso (attività di valutazione immobiliare ecc.) a favore di Enti Pubblici;
- elenco delle prestazioni di servizi effettuate ritenute di interesse per l'affidamento dell'incarico oggetto del presente avviso, specificando per ciascuna:
 - o tipologia della prestazione resa;
 - o denominazione del servizio;
 - o anno di riferimento;
 - o valore della prestazione;
 - o ruolo svolto nella prestazione (titolare incarico, collaboratore, ecc.);



- iscrizione del candidato al relativo albo professionale ove previsto;
- illustrazione delle competenze e specializzazioni del candidato ed ogni altra documentazione, in forma sintetica, che il candidato ritenga utile al fine di dimostrare la propria esperienza e professionalità nello specifico settore oggetto del presente avviso.

7 – CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA

Rappresentano causa di esclusione dalla presente procedura le manifestazioni di interesse:

- a) pervenute dopo la scadenza indicata nel presente avviso;
- b) incomplete nella documentazione richiesta e/o nei dati di individuazione dell'operatore economico, del suo recapito o dei suoi requisiti professionali, oppure presentate da soggetti carenti dei predetti requisiti professionali;
- c) presentate da operatori economici la cui posizione o funzione sia incompatibile, in forza di legge o di regolamento, con l'assunzione del servizio, oppure la cui ammissibilità sia esclusa dalle condizioni previste dal presente avviso;
- d) presentate da soggetti per i quali è riconosciuta una clausola di esclusione dalla partecipazione alle gare per l'affidamento di servizi pubblici, dagli affidamenti o dalla contrattazione con la pubblica amministrazione, come prevista dall'ordinamento giuridico vigente, accertata in qualsiasi momento e con ogni mezzo;
- e) presentate da soggetti che abbiano prodotto istanza di invito in più forme o con più candidati.

8 ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'indagine di cui trattasi.

Stazione appaltante: Comune di Riccione - Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 Riccione –
Indirizzo PEC: comune.riccione@legalmail.it

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Cinzia Farinelli Dirigente del Settore Servizi Finanziari-Affari Generali-Risorse Umane-Sviluppo Tecnologico.

Ulteriori e/o eventuali informazioni saranno fornite dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Riccione ai seguenti recapiti: e-mail patrimonio@comune.riccione.rn.it Tel. 0541/608346.

Il presente avviso è pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del Portale Istituzionale del Comune di Riccione al seguente indirizzo www.comune.riccione.rn.it per 15 giorni consecutivi e trasmesso in copia a tutti gli ordini professionali.

Riccione, lì 15.01.2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Servizi Finanziari-Affari Generali
Risorse Umane-Sviluppo Tecnologico
Dott.ssa Cinzia Farinelli