



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



AMBITO TERRITORIALE SOCIALE TA/2

MASSAFRA – MOTTOLA – PALAGIANO – STATTE

AVVISO PUBBLICO PER RICERCA ESPLORATIVA DI IMMOBILI PER LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO PNRR MISSIONE 5 “INCLUSIONE E COESIONE”, COMPONENTE 2 “INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE”, INVESTIMENTO 1.2 “PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ” - SUB INVESTIMENTO 1.2.1 “PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ - AZIONI: PROGETTO INDIVIDUALIZZATO, ABITAZIONE, LAVORO” FINANZIATO DALL’UNIONE EUROPEA-NEXT GENERATION EU. CUP C24H22000200006.

ART 1. OGGETTO DELLA RICERCA

Il Comune di Massafra, in qualità di Capofila dell’omonimo Ambito Territoriale Sociale – d’ora in poi anche “Comune Capofila” - emana un Avviso pubblico per effettuare un’**indagine esplorativa finalizzata all’individuazione di uno o più immobili da condurre in locazione passiva da destinare alla realizzazione del progetto P.N.R.R.** inserito nella Missione 5 “Inclusione e coesione”, Componente 2 “*Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore*”, Investimento 1.2 “*Percorsi di autonomia per persone con Disabilità*” - Sub Investimento 1.2.1 “**Percorsi di autonomia per persone con disabilità - Azioni: progetto individualizzato, abitazione, lavoro**” - finanziato dall’Unione Europea nell’ambito del programma *Next Generation EU*.

L’immobile oggetto di offerta deve:

- a) **essere già edificato** all’atto della partecipazione alla presente procedura; non si prenderanno in considerazione beni immobili non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso, né offerte relative a settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati anche se dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti;
- b) **essere ubicato sul territorio dei quattro comuni dell’Ambito territoriale** (Massafra, Mottola, Palagiano e Statte);
- c) **essere caratterizzato da assenza di gravami, pesi, diritti attivi o passivi** (a titolo esemplificativo e non esaustivo: ipoteche - legali, ipotecarie, volontarie -, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, vincoli contrattuali e/o obbligatori);
- d) **essere immediatamente disponibile** e, dunque, **libero e pronto alla consegna** non appena ultimati gli adempimenti amministrativi alla locazione dell’alloggio;
- e) **possedere i requisiti di seguito indicati:**



- dimensioni/standard minimi dell'alloggio in linea con quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975 ed adeguate ad ospitare persone con disabilità (da un minimo di 4 ad un massimo di 6 persone per alloggio);
- planimetria compatibile con la realizzazione di *"gruppi appartamento"* finalizzati alla coabitazione di gruppi di persone con disabilità (da un minimo di 4 ad un massimo di 6 per ciascun appartamento) che prevedano, oltre alle stanze da letto ed ai servizi in numero adeguato, anche uno spazio condiviso per le attività previste dal progetto individualizzato di ciascuno degli ospiti in relazione a quanto richiesto dalla specifica linea progettuale;
- destinazione ad uso abitativo (cat. A/2, A/3, A/4);
- possesso del certificato di agibilità/abitabilità ovvero di dichiarazione asseverata di tecnico abilitato attestanti le condizioni di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- conformità agli strumenti urbanistici, edilizi e catastali vigenti;
- conformità o di rispondenza degli impianti alla normativa vigente;
- rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- se ricorre la fattispecie, eventuale conformità del fabbricato ove è ubicato l'immobile alla normativa in materia di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione;
- assenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone ovvero in ipotesi di presenza degli stessi le misure adottate;
- assenza di barriere architettoniche all'interno delle unità abitative (*con particolare riferimento a W.C. e dislivelli interni e tra vani*);
- assenza di barriere architettoniche nell'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare (presenza di ascensore nello stabile e le relative dimensioni - scale e/o dislivelli accesso edificio e/o a mezzanini).

Costituiscono, invece, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

1. recente periodo di costruzione;
2. vicinanza a servizi di trasporto pubblico;
3. impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico);
4. dispositivi per la domotica;
5. ascensore;
6. oneri accessori contenuti;
7. idoneità degli spazi in relazione ai percorsi di autonomia da realizzare

ART. 2 DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà durata di 4 anni rinnovabile per altri 4 anni, in ogni caso nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA..



ART. 3 REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica ovvero giuridica) pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione per almeno 20 anni *(in ipotesi di comproprietà o sussistenza di altro diritto di terzi sul bene l'offerente dovrà dichiarare la disponibilità dell'ulteriore soggetto a sottoscrivere il contratto di locazione)*.

L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con il comune capofila (Massafra), anche al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse, nonché l'assenza di debiti, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti dell'Amministrazione.

ART. 4 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La proposta, corredata dai documenti necessari e sottoscritta dal proprietario dell'immobile e/o dal rappresentante legale del proponente in caso di ente pubblico o del privato proprietario, ovvero loro procuratori (in tal caso va presentata la relativa procura), con allegata copia fotostatica del documento di identità in corso di validità, dovrà pervenire **entro e non oltre il giorno 11.03.2026, a mezzo P.E.C. al seguente indirizzo: ripartizione3@pec.comunedimassafra.it**.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini indicati.

Sono ritenute irricevibili e per l'effetto non sono prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato. L'oggetto della PEC dovrà riportare **"INDAGINE ESPLORATIVA RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA PNRR"**. Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

La documentazione inviata deve contenere:

- la **domanda di partecipazione**, redatta conformemente allo schema di cui **all'allegato n. 1** reso disponibile dal Comune sul sito istituzionale, sottoscritta dal proprietario del bene immobile offerto ovvero da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, recante in allegato la documentazione di cui al successivo articolo 5, lettere A) e B).
- la **dichiarazione di offerta economica** redatta conformemente **all'allegato n. 2** reso disponibile dal Comune sul sito istituzionale, sottoscritta dal proprietario del bene immobile offerto ovvero da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di almeno 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.



ART. 5 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, redatta conformemente allo schema di cui all'allegato n. 1, deve essere prodotta entro il termine di presentazione delle offerte previsto al precedente articolo 4. Essa è resa, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000 e ss. mm. ii., nella forma di dichiarazione relativa al possesso di tutti i requisiti previsti dal presente Avviso e deve recare, **in allegato, le seguenti dichiarazioni ed i seguenti documenti:**

A) dichiarazioni e documentazione amministrativa

1. copia fotostatica del **documento di identità** del proprietario e/o del soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;
2. copia di **documentazione valida da cui emergano i riferimenti catastali e ubicativi dell'immobile, il titolo di proprietà dello stesso** oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione e per almeno 20 anni;
3. **dichiarazione sottoscritta dal proprietario** del bene immobile offerto ovvero da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, resa ai sensi e per gli effetti del d.P.R. n. 445 del 2000 e ss. mm. ii., **relativa alla regolarità (per le circostanze dovute) della:**
 - posizione fiscale;
 - posizione contributiva (*oppure dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti o la circostanza di non essere tenuto al rispetto di detto requisito*);
 - iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente (*per le società*);
 - posizione riferita alla normativa antimafia (*decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159*);
 - posizione penale (assenza di condanne penali, oppure presenza con indicazione del reato ascritto e che non è stata comminata la pena accessoria del divieto di contrattazione con la P.A.);
 - dichiarazione circa la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con il Comune di Massafra al fine di valutare possibili situazioni di conflitto di interesse;

B) documentazione tecnica

4. **planimetria dell'immobile** atta a verificare le dimensioni dello stesso e la conformità alle prescrizioni di cui al D.M. 05 luglio 1975, nonché l'idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto dal progetto (elemento che verrà valutato anche quale elemento preferenziale);
5. **documentazione fotografica** dell'immobile oggetto dell'offerta;
6. **dichiarazione sottoscritta dal proprietario** del bene immobile offerto ovvero da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, resa ai sensi del d.P.R. n. 445 del 2000 e ss. mm. ii., relativi ai seguenti **requisiti di carattere preferenziale:**
 - a. il periodo di costruzione dell'immobile e/o dell'edificio ove lo stesso è ubicato, nonché la



- data di ulteriori, eventuali interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria;
- b. accessibilità e l'adeguata presenza del servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbano e i relativi riferimenti da esprimere nei seguenti termini vicino (*fino a 300 m*), media distanza (*da 301 m a 800 m*), lontano (*oltre 800 m*);
 - c. l'eventuale presenza di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare- termico);
 - d. l'eventuale presenza di dispositivi per la domotica;
 - e. l'eventuale presenza dell'ascensore;
 - f. l'importo degli eventuali oneri accessori alla locazione (a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese condominiali) da esprimere nella seguente scala: bassi (fino a € 500€/annui) - medi (da € 500 a € 1000,00/annui) - alti (oltre € 1.000,00 /annui);

Qualsivoglia altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

L'offerta economica, redatta conformemente allo schema di cui all'allegato n. 2, deve essere prodotta anch'essa entro il termine di presentazione delle offerte previsto al precedente articolo 4, unitamente alla domanda di cui alle righe precedenti ed ai suoi allegati.

E' opportuno precisare che, nel caso in cui uno stesso proprietario (persona fisica o persona giuridica) voglia proporre e manifestare il proprio interesse per la candidatura di più immobili nell'ambito della presente procedura, deve presentare una istanza per ciascuno degli immobili offerti. Le singole istanze saranno oggetto di distinta e separata valutazione.

ART. 6 SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione della manifestazione di interesse di cui al presente avviso, il Comune Capofila nominerà un'apposita Commissione.

La Commissione procederà con l'esame delle istanze presentate, con tutta la documentazione a queste allegata. E' sua facoltà, tramite il RUP, chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione, nonché effettuare appositi sopralluoghi presso gli immobili proposti ed oggetto di valutazione. Successivamente, effettuata la valutazione delle istanze ed assegnati i relativi punteggi ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 7, la Commissione stila la graduatoria finale.

ART. 7 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Per la valutazione delle offerte, ai fini della formazione della graduatoria, si applica un punteggio per voce che prevede:

A. valutazione tecnica fino a 50 punti

B. valutazione economica fino a 30 punti



Ai fini della valutazione tecnica dell'offerta, il punteggio - ottenuto dalla sommatoria dei punti assegnati sulla base della tabella di cui all'allegato 3 - e formata sulla base della rilevanza attribuita a ciascun requisito di natura preferenziale rispetto alla tematica della disabilità - verrà riparametrato come segue:

A	REQUISITO	CRITERIO *
	Punteggio offerta tecnica	Off / Off (migliore)* 50

*Legenda:

Off (migliore) = Valore offerta che presenta punteggio tecnico migliore

Off = Valore Offerta esaminata

Ai fini della valutazione economica al canone di locazione offerto è assegnato un punteggio sulla base del seguente criterio:

B	REQUISITO	CRITERIO *
	Canone annuo offerto per la locazione	Off (min) / Off * 30

*Legenda:

Off (min) = Valore offerta minima (più bassa) pervenuta

Off = Valore Offerta esaminata

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma del punteggio della valutazione tecnica opportunamente riparametrato "A" e da quello della valutazione economica "B"; entrambi calcolati sulla base dei criteri sopra esposti.

Come detto al termine della fase di valutazione delle offerte presentate la Commissione predispone apposita graduatoria che viene adottata, con proprio provvedimento, dal Dirigente della Terza Ripartizione del Comune di Massafra.

A partire dalla graduatoria il Comune capofila procederà a convocare i proprietari utilmente collocati al fine di sottoscrivere i previsti contatti di locazione al fine di realizzare le attività progettuali.

Il numero di immobili preso effettivamente in locazione da parte del Comune di Massafra, in nome e per conto dei Comuni dell'ATS di cui è capofila, sarà correlato al numero di utenti per i quali si sarà effettivamente attivato il previsto percorso di autonomia nell'ambito della misura in oggetto fino ad un massimo di 12 posti letto da mettere a disposizione.

E' opportuno precisare che il contratto/i contratti di locazione sarà sottoscritto solo nel caso in cui il numero di utenti fosse adeguato alla realizzazione del progetto in questione. Allo stesso modo si potrà procedere alla stipula di contratti di locazione anche per un numero di posti inferiore a 12, nel caso vi fossero le condizioni per poter attivare il progetto in misura ridotta.



Se, invece, per qualsiasi ragione, la progettualità in questione non venisse più attivata non si procederà alla stipula di alcun contratto di locazione ed in tal caso nessuno degli offerenti potrà avere nulla a pretendere, a qualsiasi titolo, dall'Amministrazione Comunale di Massafra nell'ambito della presente procedura.

Art. 8 CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA, DISPOSIZIONI GENERALI E AVVERTENZE

Si precisa che:

- il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte pervenute non sono impegnative per il Comune di Massafra, capofila dell'ATS, in quanto esclusivamente finalizzate a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di offerenti;
- il presente Avviso non costituisce "offerta al pubblico" ai sensi dell'articolo 1336 c.c. né "promessa al pubblico" ai sensi dell'articolo 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti e non vincolerà in alcun modo l'Amministrazione;
- il Comune Capofila si riserva il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti;
- il Comune Capofila, ai sensi degli artt. 71 e 72 del D.P.R. 445/2000 e ss. mm. ii., è tenuto a effettuare controlli, anche a campione, sulle dichiarazioni rese dagli offerenti avvalendosi delle informazioni in proprio possesso, nonché di quelle detenute da altri enti della Pubblica Amministrazione (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Agenzie delle Entrate); si rammenta che in caso di dichiarazione mendace si procederà all'esclusione dalla procedura, con riserva al risarcimento del danno, nonché se ne ricorrono i presupposti, alla denuncia all'Autorità Giudiziaria competente;
- l'offerente dovrà fornire, in qualsiasi momento su richiesta del Comune e, in ogni caso prima della eventuale stipula del contratto di locazione, la documentazione relativa alle dichiarazioni di cui alla domanda di partecipazione e relative dichiarazioni allegate, nonché l'ulteriore documentazione che sarà ritenuta necessaria, entro i termini fissati, all'uopo, dal RUP, a pena di esclusione per improcedibilità delle attività finalizzate alla stipula del contratto, intendendosi, altresì, revocato ogni eventuale intervenuto accordo;
- l'offerente - qualora selezionato - al momento della stipula del contratto, dovrà allineare la propria offerta ai limiti di cui agli Accordi territoriali fra le associazioni sindacali dei proprietari di immobili e le associazioni sindacali degli inquilini, esclusivamente nel caso in cui l'importo offerto non sia contenuto in detti termini;
- in ogni caso il Comune Capofila non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- il Comune Capofila non riconoscerà commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare;
- il Comune capofila si riserva, inoltre, il diritto di utilizzare la graduatoria definitiva



nell'ambito di altri progetti afferenti alla sfera dei Servizi alla persona;

- il presente bando è pubblicato contestualmente sul sito istituzionale del Comune di Massafra www.comunedimassafra.it;
- l'esito della presente indagine esplorativa verrà parimenti pubblicato sul sito internet del Comune capofila; con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che la pubblicazione ha valore di comunicazione a tutti gli effetti;
- è onere dell'offerente, se del caso, richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso al Comune di Massafra, Terza Ripartizione, Ufficio di Piano, quale unità organizzativa competente a svolgere l'istruttoria, attraverso e-mail ripartizione3@pec.comunedimassafra.it.

Il Responsabile del procedimento è il dott. Emanuele Università, Dirigente della Terza Ripartizione del Comune di Massafra.

ART. 9 INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Si informa che il trattamento dei dati personali, compresi quelli particolari di cui all'articolo 9 del GDPR, forniti con la presentazione della domanda è effettuato dal Comune di Massafra, quale titolare del trattamento, nell'ambito delle proprie attività istituzionali. Il Comune di Massafra, inoltre, interviene in qualità di comune capofila dell'Ambito Territoriale Sociale composto dai Comuni di Massafra, Mottola, Palagiano e Statte, cosicché titolare del trattamento dei dati personali nell'accezione di cui all'articolo 4, n. 7 del Regolamento (UE) 2016/679, è ciascuna delle amministrazioni comunali predette, in ragione della propria competenza ad erogare il servizio socio-assistenziale, in forma individuale ovvero in ambito territoriale sociale. Il trattamento dei dati viene effettuato anche con l'utilizzo di procedure informatizzate ed è finalizzato all'espletamento delle attività, connesse e strumentali, alla gestione delle procedure amministrative relative all'indagine di mercato tesa alla ricerca di immobili per locazione passiva. Il trattamento dei dati raccolti è improntato ai principi di liceità e correttezza, di pertinenza e non eccedenza. Il conferimento dei dati (fatta eccezione per il numero telefonico e per l'indirizzo e-mail) è obbligatorio e l'eventuale rifiuto preclude la possibilità di partecipare alla procedura per accedere al presente contributo. I dati raccolti non saranno oggetto di diffusione se non nei casi e con le modalità previste dalla legge e potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Comuni dell'ATS, Agenzia delle Entrate, A.S.L.) purché previsto da specifiche disposizioni di legge o di regolamento. I trattamenti saranno effettuati a cura delle persone fisiche preposte alla relativa procedura, debitamente autorizzate al relativo trattamento. I dati potranno essere comunicati a soggetti esterni al Comune di Massafra che interverranno nelle attività procedurali e che saranno opportunamente individuati e designati come Responsabili del trattamento. I dati vengono trattati nel corso di tutta la durata del servizio, dalla richiesta di attivazione sino alla sua conclusione, ed anche, successivamente, per l'adempimento di specifici obblighi di legge. L'interessato può esercitare i diritti previsti dal GDPR Regolamento UE 2016/679, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo la richiesta al Comune di Massafra.

Maggiori informazioni sono reperibili sul sito internet istituzionale, raggiungibile al seguente indirizzo: www.comunedimassafra.it

**Il Dirigente della III Ripartizione
Dott. Emanuele Università**

ALLEGATI

Sono allegati al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

1. Modello di domanda di partecipazione;
2. Modello offerta economica;
3. Tabella ripartizione punteggi.