

Brindisi, 22/09/2023

**Oggetto: Avviso esplorativo per manifestazioni di interesse finalizzato alla locazione commerciale dell'immobile da adibire a laboratorio merceologico di analisi chimiche di proprietà della Camera di commercio di Brindisi.**

## **1. Premesse**

La Camera di commercio di Brindisi (di seguito denominata "Camera") rende noto che intende individuare un soggetto a cui concedere la locazione commerciale dell'immobile di proprietà della Camera stessa ad uso laboratorio merceologico di analisi chimiche.

A tal fine, in esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 187 del 22/09/2023, la Camera ha attivato la presente procedura, articolata in due fasi successive, consistenti in:

1. pubblicazione di avviso volto all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di operatori economici interessati, in possesso dei requisiti previsti (fase attuale);
2. richiesta di offerta tecnico-economica rivolta ai soggetti che avranno manifestato interesse, in possesso dei requisiti.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi e non vincola in alcun modo la Camera, che sarà libera di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa.

Al fine di favorire la più ampia partecipazione e nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, gli operatori economici in possesso dei requisiti di seguito indicati potranno presentare la propria manifestazione di interesse **entro il giorno 16/10/2023, ore 12:00**, con le modalità riportate nel presente documento.

L'intera procedura si svolgerà in modalità telematica attraverso l'utilizzo della piattaforma E-Procurement "Appalti e Affidamenti" (di seguito "Portale"), accessibile all'indirizzo <https://garetelematiche.tecnoservicecamere.it>, mediante la quale verranno gestite tutte le fasi della procedura, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 82/2005.

## **2. Oggetto della procedura**

La presente procedura ha per oggetto la locazione commerciale dei piani terra e seminterrato dell'immobile sito all'interno del complesso denominato "Cittadella della ricerca", in Strada Statale 7, a Brindisi e l'esecuzione degli interventi edilizi necessari alla riqualificazione di alcune parti dello stesso, come di seguito esposto.

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

All'interno dell'immobile dovrà essere svolta attività di laboratorio merceologico di analisi chimiche, riguardanti, pur se in misura non esclusiva, il settore agricolo e agro/industriale.

L'immobile necessita di alcuni interventi manutentivi di tipo edilizio a causa di infiltrazioni verificatesi all'interno dello stesso; è richiesto al locatario di provvedere all'esecuzione degli interventi necessari al ripristino delle parti ammalorate, previa progettazione - a sua cura e spese - e approvazione da parte della Camera. Detti interventi dovranno essere eseguiti dopo il perfezionamento del rapporto contrattuale tra le parti e antecedentemente all'avvio dell'attività del laboratorio; i costi sostenuti dal locatario per l'esecuzione dell'intervento saranno oggetto di compensazione rispetto al canone di locazione dovuto alla Camera.

L'operatore economico al quale verrà locato l'immobile dovrà altresì adempiere alle previsioni di cui al successivo paragrafo 15, tra le quali si evidenzia l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale.

2

### **3. Caratteristiche dell'immobile e destinazione d'uso**

L'immobile oggetto della procedura è ubicato ai piani terra e seminterrato del complesso "Cittadella della ricerca" (v. doc. 1 – Elaborati grafici) ed è censito al Catasto fabbricati, foglio 110, sub 2, rendita 2.812,12 euro, 1.213 mq e sub 1, rendita 355,06 euro, 162 mq.

L'immobile, appartenente alla categoria B05, è destinato all'esercizio di attività di laboratorio merceologico di analisi chimiche.

L'edificio è dotato di arredi e attrezzature tecniche necessarie per l'espletamento delle attività di analisi, come elencate nel registro inventario in allegato (v. doc. 2).

### **4. Sopralluogo obbligatorio**

Al fine di valutare ogni elemento utile alla manifestazione di interesse e alla successiva offerta tecnico-economica, è previsto un sopralluogo obbligatorio presso l'immobile, da effettuarsi nelle seguenti date, alternative l'una alle altre:

- **28/09/2023 dalle ore 9.30 alle ore 12.30**, con richiesta da inviare entro le ore 12.30 del 26/09/2023;
- **03/10/2023 dalle ore 9.30 alle ore 12.30**, con richiesta da inviare entro le ore 12.30 del 01/10/2023;
- **04/10/2023 dalle ore 9.30 alle ore 12.30**, con richiesta da inviare entro le ore 12.30 del 02/10/2023;
- **10/10/2023 dalle ore 9.30 alle ore 12.30**, con richiesta da inviare entro le ore 12.30 del 08/10/2023.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere inviata tramite il Portale entro i termini sopra indicati e dovrà riportare i seguenti dati: nominativo dell'operatore economico richiedente e della persona che parteciperà al sopralluogo, unitamente all'eventuale delega, corredata di copia dei documenti di identità del delegante e del delegato; recapito telefonico.

La Camera comunicherà tempestivamente, tramite Portale, l'ora di svolgimento dello stesso. Al termine del sopralluogo, verrà rilasciata l'attestazione di avvenuto sopralluogo.

**La mancata esecuzione del sopralluogo previsto impedirà la partecipazione alla successiva fase della procedura.**

#### **5. Durata locazione**

La locazione commerciale dell'unità immobiliare è stabilita, sin da ora, in sei anni, rinnovabile per analoga durata.

#### **6. Importo a base di gara**

L'importo stimato della procedura è commisurato all'importo del canone previsto per la locazione dell'immobile, quantificato in 4.000,00 (quattromila/00) euro mensili, corrispondenti a 48.000,00 (quarantottomila/00) euro annuali.

L'offerta economica, prevista nella seconda fase della procedura, dovrà essere formulata mediante l'indicazione di un rialzo percentuale da applicarsi all'importo di cui sopra.

Il canone di locazione sarà determinato a seguito dell'applicazione del rialzo percentuale offerto e sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT accertati per la variazione dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.

#### **7. Criterio di aggiudicazione**

La procedura verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuando il miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 50 e 108 del D.Lgs. 36/2023, determinato da una commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 93 del medesimo D.Lgs. 36/2023.

#### **8. Soggetti ammessi alla partecipazione**

Possono presentare la propria manifestazione di interesse gli operatori economici in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di persona da nominare.

L'operatore economico che partecipa alla presente procedura in qualità di persona fisica non può partecipare altresì come persona giuridica e viceversa.

#### **9. Requisiti di partecipazione**

Possono partecipare alla presente procedura i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a. requisiti di ordine generale:

insussistenza delle cause di esclusione indicate dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. 36/2023 e dalla ulteriore normativa vigente applicabile;

b. requisiti di ordine speciale:

- iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per attività pertinente con quella da espletarsi nell'immobile oggetto della procedura;
- possesso di tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento dell'attività di laboratorio merceologico di analisi chimiche per il settore agricolo e agro/industriale;
- fatturato globale pari almeno al doppio del valore stimato annuo dell'appalto, maturato nel triennio precedente a quello di pubblicazione della presente procedura (2022, 2021, 2020);
- aver eseguito nel triennio precedente a decorrere dalla data di pubblicazione della presente procedura attività di laboratorio merceologico di analisi chimiche per il settore agricolo e agro/industriale.

## 10. Registrazione al Portale

La presente procedura si svolgerà in modalità interamente telematica attraverso il Portale, accessibile all'indirizzo <https://garetelematiche.tecnoservicecamere.it>, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 82/2005.

4

L'utilizzo del Portale garantisce il rispetto della massima segretezza e riservatezza dei documenti prodotti dall'operatore economico nonché la provenienza, l'identificazione e l'inalterabilità dei documenti medesimi, conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 82/2005.

Gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura dovranno:

- accedere al Portale, all'indirizzo <https://garetelematiche.tecnoservicecamere.it>;
- nel menù a sinistra dello schermo "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura", selezionare "Avvisi pubblici in corso";
- nel menù a destra, alla voce "Stazione appaltante", selezionare "TecnoServiceCamere CCIAA"; alla voce "Titolo", selezionare "Camera di commercio Brindisi";
- cliccare su "Procedi";
- individuare la procedura in oggetto;
- cliccare su "Visualizza scheda";
- nel riquadro "Documentazione" della sezione "Dettaglio avviso" eseguire il download della documentazione di gara disponibile.

Per l'utilizzo del Portale gli operatori economici devono essere in possesso di una firma digitale in corso di validità nonché di una casella di posta elettronica certificata.

Al fine di poter operare con il Portale, l'operatore economico deve essere dotato della necessaria strumentazione.

La registrazione al Portale deve essere richiesta unicamente dal legale rappresentante dell'operatore economico o da altro soggetto delegato.

L'account è strettamente personale e riservato ed è utilizzato quale strumento di identificazione informatica e di firma elettronica ai sensi del D.Lgs. 82/2005.

Il titolare dell'account è tenuto a operare nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede, in modo da non arrecare pregiudizio al Portale, ai soggetti ivi operanti e, in generale, a terzi.

L'account creato in sede di registrazione è necessario per ogni successivo accesso alle fasi telematiche della procedura.

## **11. Modalità di presentazione manifestazione di interesse (Fase 1)**

Al fine di presentare la manifestazione di interesse, gli operatori economici dovranno:

- accedere all' "Area riservata" del Portale con le proprie credenziali e individuare la procedura di interesse secondo le modalità indicate al precedente punto;
- nel riquadro "Comunicazioni riservate al concorrente" della sezione "Dettaglio avviso", selezionare "Invia una nuova comunicazione" e, seguendo le istruzioni fornite per l'inserimento degli allegati (modello, compilato in ogni sua parte e sottoscritto digitalmente), procedere all'invio.

5

### **11.1. Documentazione richiesta**

Ai fini della corretta partecipazione alla fase 1 della presente procedura, entro il termine indicato in premessa, l'operatore economico dovrà:

- aver effettuato il sopralluogo obbligatorio previsto al paragrafo 4,
- trasmettere, tramite il Portale, la manifestazione di interesse, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e firmata digitalmente, utilizzando il Modello 1 messo a disposizione sul Portale.

**Non verranno tenute in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute con modalità differenti da quelle descritte o pervenute oltre il termine di scadenza indicato.**

## **12. Modalità di presentazione dell'offerta tecnico-economica (Fase 2)**

Tutti gli operatori che avranno manifestato interesse, in possesso dei requisiti previsti, verranno tempestivamente invitati alla fase 2 della procedura.

### **12.1. Documentazione richiesta**

L'offerta tecnico-economica dovrà comprendere:

- a. progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi dell'art. 6 dell' Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 composto dagli elaborati idonei a illustrare gli interventi necessari per il ripristino delle parti ammalorate dell'immobile, redatti da un professionista abilitato;

- b. piano finanziario che evidenzi le modalità e le previsioni relative alla compensazione tra i costi sostenuti dal locatario per l'esecuzione degli interventi edilizi e i canoni di locazione da corrispondere alla Camera;
- c. offerta economica relativa al canone di locazione formulata mediante l'indicazione di un rialzo percentuale da applicarsi all'importo posto a base di gara.

### **13. Prime indicazioni sui criteri di valutazione della Fase 2**

L'offerta tecnico-economica verrà valutata sulla base di elementi qualitativi e quantitativi, di seguito riportati a titolo indicativo e non esaustivo:

possesso dell'accreditamento ai sensi della normativa UNI EN ISO/IEC 17025, tenendo in considerazione altresì la data di concessione dello stesso; possesso della certificazione di conformità secondo gli standard di qualità UNI EN ISO 9001:2015; fatturato medio specifico relativo all'esecuzione di analisi chimiche e microbiologiche realizzato nel triennio antecedente la pubblicazione del presente avviso; proposta progettuale relativa agli interventi edilizi necessari al ripristino delle parti ammalorate; offerta economica.

### **14. Adempimenti successivi all'aggiudicazione**

A seguito dell'espletamento della procedura, l'aggiudicatario dovrà procedere al perfezionamento del progetto di fattibilità tecnico-economica presentato, al fine di renderlo coerente con il livello di definizione esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 22 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023.

### **15. Obblighi del locatario**

Oltre a quanto previsto nei paragrafi precedenti, sul locatario graveranno i seguenti obblighi:

- a. prendere in consegna l'immobile, custodirlo con la diligenza dovuta e utilizzarlo esclusivamente per le finalità previste dal contratto di locazione commerciale che verrà stipulato e in conformità con la destinazione di uso prevista;
- b. provvedere alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dell'immobile, delle sue pertinenze, del terreno circostante il laboratorio, nonché degli arredi e delle attrezzature ivi presenti;
- c. provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria, laddove resi necessari a seguito della mancata manutenzione ordinaria;
- d. astenersi dall'eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, senza preventiva autorizzazione scritta fornita dalla Camera;
- e. nelle ipotesi di modifiche cui al punto precedente, su richiesta della Camera, il locatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo e non avrà diritto ad alcun rimborso per le opere eseguite;
- f. procedere all'intestazione ovvero alla voltura di tutte le utenze e sostenere i relativi oneri;
- g. adempiere con puntualità al pagamento delle spese condominiali previste;

- h. essere in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento dell'attività di laboratorio merceologico di analisi chimiche per il settore agricolo e agro/industriale prevista;
- i. utilizzare, per lo svolgimento dell'attività di cui al punto precedente, personale qualificato e in numero adeguato;
- j. impegnarsi a comunicare alla Camera qualsiasi variazione societaria entro 15 giorni dal verificarsi della stessa;
- k. procedere all'acquisto, a proprie spese, di eventuali arredi e/o ulteriori attrezzature e apparecchiature di laboratorio ritenute necessarie ovvero utili e liberare l'immobile dalle dette apparecchiature al termine della locazione;
- l. consentire le verifiche sull'andamento dell'attività e la manutenzione straordinaria dell'immobile permettendo l'accesso ai locali ai dipendenti della Camera appositamente incaricati;
- m. consentire ai dipendenti camerale di transitare negli spazi comuni posti al piano terra dell'immobile locato al fine di raggiungere il primo piano del complesso immobiliare, che rimane nella disponibilità della Camera;
- n. mantenere indenne la Camera da eventuali richieste formulate da terzi soggetti di risarcimento e/o indennizzo per danni derivanti dall'esercizio dell'attività di laboratorio prevista;
- o. accollarsi il rischio della gestione senza poter vantare alcun ristoro ovvero indennizzo dalla Camera ove gli introiti siano inferiori rispetto alle spese sostenute;
- p. restituire, al termine della locazione, l'immobile e i beni mobili ivi contenuti in perfetto stato, fatto salvo il deterioramento degli arredi e delle attrezzature derivante dal normale uso.
- q. provvedere alla corresponsione delle spese condominiali, stimate in circa 20.000,00 euro l'anno e delle spese relative alle utenze.

A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi indicati, il locatario dovrà stipulare una polizza fidejussoria dell'importo di 200.000,00 euro.

A seguito del perfezionamento del contratto di locazione, resteranno a carico della Camera i lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli di cui alla precedente lettera c.

Il canone verrà corrisposto in rate semestrali anticipate, tenuto conto del piano finanziario di cui al paragrafo 12.1, lett. b.

#### **16. Divieto sublocazione**

È espressamente vietata la sublocazione dell'immobile.

#### **17. Supporto tecnico per l'utilizzo del portale**

Esclusivamente per la risoluzione di eventuali problemi con l'utilizzo del Portale, inviare richiesta al seguente indirizzo: [appalti@tecnoservicecamere.it](mailto:appalti@tecnoservicecamere.it).

Nel caso di problemi tecnici o malfunzionamenti del Portale è possibile, in ogni caso, visionare la Guida alla presentazione di un'offerta telematica, presente nella sezione Istruzioni e manuali del Portale.

### **18. Trattamento dati personali**

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs. 196/2003 si informa che:

- a. le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento degli stessi riguardano la procedura in oggetto, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- b. i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.6.2003, n. 196, al quale si rinvia;
- c. il titolare del trattamento dei dati è la Camera di Commercio di Brindisi, il responsabile del trattamento dei dati è il Segretario generale f.f., Dott. Angelo Raffaele Caforio.

### **19. Informazioni o chiarimenti**

Ulteriori richieste di informazioni o chiarimenti potranno essere presentate tramite il Portale utilizzando la funzionalità "Comunicazioni riservate al concorrente" **entro e non oltre il giorno 11/10/2023.**

Non verranno fornite informazioni con modalità diverse da quelle descritte.

### **20. Documentazione in allegato**

- Doc. 1 - Elaborati grafici
- Doc. 2 - Registro inventario dei mobili
- Modello 1 - Manifestazione di interesse

Responsabile del procedimento:

Dott. Angelo Raffaele Caforio

Il Segretario Generale f.f.  
F.to Dott. Angelo Raffaele Caforio