



COMUNE DI TARANTO
DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO
P.LE DANTE, 15-16 – 74121 TARANTO
PEC: patrimonioedemanio.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

**PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE, DA DESTINARE A DEPOSITI
ARCHIVISTICI DEL COMUNE DI TARANTO**

L'Amministrazione Comunale – Direzione Patrimonio e Demanio – nell'ambito delle attività di razionalizzazione, efficientamento e adeguamento degli spazi destinati alla conservazione del patrimonio documentale dell'Ente, nonché al fine di garantire condizioni ottimali sotto il profilo logistico, funzionale, della sicurezza e della conformità alla normativa vigente, rende noto l'avvio, con il presente avviso, di un'indagine esplorativa del mercato immobiliare finalizzata a individuare una o più unità immobiliari da condurre in locazione, già attrezzate o strutturalmente idonee all'allestimento, per la conservazione e la gestione archivistica degli archivi di deposito del Comune di Taranto, con consegna entro il termine massimo di 180 giorni dalla data della stipula del contratto di locazione.

Il presente avviso ha natura meramente esplorativa e non vincolante; esso non costituisce procedura di gara né proposta contrattuale e non determina l'instaurazione di obblighi negoziali in capo all'Amministrazione, che si riserva ogni valutazione in ordine alla prosecuzione dell'iniziativa.

L'indagine è altresì finalizzata alla verifica della sostenibilità tecnico-economica dell'operazione nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, efficienza e buon andamento dell'azione amministrativa.

Il sito di conservazione potrà essere costituito da un unico immobile o da più immobili limitrofi all'interno di un'area autonoma, delimitata ed indipendente da altre strutture o edifici adiacenti.

La valutazione delle proposte verrà condotta in ragione di criteri di economicità e maggiore adeguatezza sotto il profilo logistico, funzionale e operativo.

La decorrenza economica dell'eventuale contratto è fissata dalla data di consegna dell'immobile idoneo da adibire a deposito archivistico.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta dovrà avere i seguenti requisiti al momento della consegna all'Amministrazione:

1. La destinazione urbanistica dell'immobile proposto deve essere compatibile con l'uso previsto dal presente avviso immobiliare e quindi idoneo alla destinazione d'uso archivio documentale e di deposito. L'ubicazione non deve insistere o essere prossima ad aree di esondazione, fiumi, torrenti, canali, frane, né essere prossima a sedi industriali o manifatturiere potenzialmente pericolose o a depositi di materiale infiammabile o pericoloso.
2. L'edificio deve essere legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio.
3. Avere una superficie lorda totale di almeno mq 700, da adibire esclusivamente ad uso deposito archivistico, opportunamente accatastato con categoria prevalente C2 (magazzino e locali di deposito), distribuita su uno o più piani con esclusione di piani interrati, e configurazione planimetrica adatta a realizzare una capacità di archiviazione pari ad almeno 2600 ml di documentazione archivistica, da conservare su scaffalature compatte e/o compattabili.
4. Prevedere uno spazio separato/attiguo dall'archivio deposito aggiuntivo di almeno 200 mq di superficie lorda con destinazione ufficio pubblico, da adibire ad uffici, sale consultazione, dotato di servizi igienici separati per sesso e accessibili a persone con disabilità e di zone servizi di supporto all'attività archivistica.
5. Avere un'area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire ad area carico/scarico o, in subordine, avere un accesso carrabile idoneo all'accesso di mezzi di trasporto ed all'esecuzione delle operazioni di carico/scarico in apposito ambiente interno all'edificio.
6. Tutti gli impianti devono essere funzionali e conformi alla normativa vigente.
7. L'immobile deve rispettare, in base alle destinazioni d'uso di cui ai punti precedenti, tutte le norme vigenti in materia di igiene e sicurezza, le norme in materia antisismica, prevenzione incendi e le norme per il superamento delle barriere architettoniche.
8. Prima della consegna dell'immobile dovranno essere consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.
9. L'immobile complessivamente dovrà essere almeno in Classe energetica "C".
10. Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata da Organismo accreditato e Relazione di diagnosi energetica.
11. Portata **minima** ammissibile e certificata per i solai destinati ad ufficio pubblico pari a 300kg/mq.
12. Portata **minima** ammissibile e certificata per i solai destinati ad archivi tradizionali pari a 600kg/mq e ad archivi compattabili pari a 1300 kg/mq.
13. Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001.
14. Adempimenti prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011 e D.M. 3 agosto 2015.
15. Essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione.
16. Se costruito prima del 1995 l'immobile deve essere privo di materiali contenenti amianti (MCA).
17. Essere adeguati da un punto di vista della vulnerabilità sismica attestato dal Documento di Analisi della Vulnerabilità sismica. Il documento dovrà attestare l'indice di vulnerabilità sismica ζ_E sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal bando. Nel caso in cui l'indice ζ_E rilevato dal tecnico non fosse sufficiente in relazione alla destinazione d'uso per uffici, dovrà contenere una proposta degli interventi possibili di miglioramento o di adeguamento ai sensi delle NTC 2018, da realizzarsi a carico del proponente.

18. Piena proprietà o piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso.
19. L'immobile inoltre dovrà possedere:
- Allaccio idrico fognante, elettrico (contatore POD) e GAS (contatore PDL);
 - Ascensore/i e accessi idonei per persone con disabilità, e che soddisfino i requisiti stabiliti dalle norme relative al superamento delle barriere architettoniche;
 - Impianto di climatizzazione estate/inverno con opportuno sistema di controllo della temperatura e dell'umidità;
 - Impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatico laddove prescritto dalla normativa vigente. Dotazione di dispositivi di rilevazione incendi (fumo e calore), collegati a centrali di controllo presidiate (forze dell'ordine, vigilanza privata, alloggio dei custodi); dotazione di dispositivi di estinzione manuale (estintori a parete o carrellati preferibilmente a polvere);
 - Impianto di rete informatica (cablaggio strutturato con architettura a stella), esteso alle aree ufficio e ai depositi archivistici, adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsale in fibra e connessione alla rete in banda larga;
 - Impianto antintrusione e/o misure antieffrazione;
 - Adeguate attrezzature idonee alla conservazione e gestione archivistica e corrispondenti alla tipologia di stivaggio (scaffalature metalliche secondo varie portate, archivi compattabili, etc.) e conseguenti attrezzature necessarie alla consultazione e movimentazione del materiale cartaceo;
 - Nel caso di scaffalature metalliche, ripiani verniciati a caldo o zincati, disposte in file parallele anche accoppiate, in modalità utilizzabile da personale dell'Amministrazione e da addetti di fornitori dei servizi di facchinaggio, con collocazione del materiale sui relativi ripiani ed atte ad accogliere faldoni (in cm) H35xL12xP25 e/o scatole prevalentemente delle dimensioni (in cm) H35xL40xP30. Qualora detti ripiani siano posti ad altezze superiori a ca. 2,15 ml da terra, sarà necessario fornire attrezzature a norma necessarie per raggiungere in sicurezza le scatole poste nei ripiani più alti. Tutti gli scaffali devono essere opportunamente fissati al terreno o alle pareti e controventati, onde scongiurare i rischi di cadute e ribaltamenti.

CARATTERISTICHE PREFERENZIALI

- a) Indipendenza del fabbricato ed esistenza di recinzione e sistema di accessi vigilati;
- b) Vicinanza dell'immobile al centro urbano della Città di Taranto;
- c) Ubicazione in zona adeguatamente servita dai mezzi pubblici e nelle vicinanze di parcheggi pubblici;
- d) Epoca di recente costruzione o ristrutturazione;
- e) Presenza di montacarichi;
- f) Efficienza degli impianti, soprattutto in termini di consumi energetici e di riduzione dei costi di gestione;
- g) Modularità degli spazi;
- h) Sviluppo orizzontale degli uffici;
- i) Buona inerzia termica;
- j) Impianto fotovoltaico > 50% fabbisogno.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono presentare manifestazione di interesse persone fisiche o giuridiche, in forma singola o associata, nonché enti pubblici o privati, purché in possesso dei requisiti di seguito indicati.

L'offerente deve dichiarare:

- a) l'assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nonché l'assenza di divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
- b) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione giudiziale, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o altra procedura concorsuale, né in situazioni equivalenti;
- c) l'assenza di condanne penali definitive o di misure di prevenzione per reati contro la pubblica amministrazione, il patrimonio, l'ordine pubblico o per reati di partecipazione ad organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- d) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- e) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali, secondo la normativa vigente.

Gli enti e le amministrazioni pubbliche sono tenuti al possesso dei requisiti di cui alle lettere d) ed e).

Non saranno prese in considerazione proposte presentate da soggetti privi dei requisiti sopra indicati.

La stipula dell'eventuale contratto di locazione è, in ogni caso, subordinata all'accertamento della piena titolarità o disponibilità giuridica dell'immobile in capo all'offerente, nonché all'assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli non previamente cancellate.

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta, sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato e corredata della documentazione appresso indicata, dovrà essere trasmessa esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: patrimonioedemanio.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it entro le **ore 12,00 del giorno 27 aprile 2026**, riportando nell'oggetto la seguente dicitura:

"Indagine di mercato per eventuale locazione di immobile da adibire a depositi archivistici del Comune di Taranto - NON APRIRE" .

Non è ammessa la consegna a mano né l'invio con modalità differenti dalla PEC. Ai fini del rispetto del termine farà fede la data e l'orario risultanti dalla ricevuta di avvenuta consegna della PEC.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti potranno essere indirizzate al medesimo indirizzo PEC entro e non oltre il giorno 20 aprile 2026 .

Ogni comunicazione di posta elettronica certificata potrà contenere allegati per dimensioni complessive non superiori a 60 Megabyte. Nel caso in cui la documentazione superi tale limite, l'offerente provvederà all'invio tramite più comunicazioni PEC, tutte recanti il medesimo oggetto sopra indicato e riportando nel testo la numerazione progressiva dell'invio (1° invio, 2° invio, ecc.). Tutte le comunicazioni dovranno comunque pervenire entro il termine sopra indicato.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le proposte pervenute oltre il termine stabilito.

La proposta dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALLEGATO A);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALLEGATO B);
3. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
4. Scheda tecnico-descrittiva dell'immobile (ALLEGATO C), con obbligatoria documentazione a corredo illustrativa delle sue caratteristiche, con particolare riferimento a ubicazione, progetto architettonico, epoca di costruzione, dati catastali, consistenza e ripartizione interna degli spazi, struttura, impianti, con riferimento anche a quello antincendio, di vigilanza elettronica e di sorveglianza, finiture e materiali, sistemazione delle aree esterne, sostenibilità e ogni ulteriore informazione ritenuta utile dall'offerente. Nella relazione dovrà specificarsi la presenza di eventuali oneri accessori di conduzione o spese condominiali, i riferimenti per eventuali gravami, pesi, diritti attivi e passivi sull'immobile, nonché la descrizione dello stato di conservazione dell'immobile e dei locali che lo compongono, corredata da documentazione fotografica;
5. Per i fabbricati già ultimati, copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente e riferite ai requisiti dell'immobile richiesti (Es: certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori ed eventuali montacarichi, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, di rilevazione e spegnimento incendi, attestato di prestazione energetica APE, relazione di diagnosi energetica, ecc.);
6. Canone annuo di locazione richiesto (ALLEGATO D).

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata (compresa quella pervenuta fuori termine), che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

AVVERTENZE

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste carattere di indagine di mercato meramente esplorativa; le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna proposta ovvero di individuare quella ritenuta maggiormente rispondente alle esigenze dell'Ente, nonché di interrompere o recedere dalle successive trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della mera presentazione della proposta o dell'eventuale individuazione quale proposta preferibile.

L'istruttoria delle istanze sarà a cura di una Commissione valutatrice appositamente nominata successivamente alla data di presentazione delle proposte. La valutazione terrà conto fino della proposta economica fino a max 70 punti e fino a max 30 punti della proposta tecnica. Il punteggio sulla tecnica è attribuito in relazione alle caratteristiche preferenziali offerte.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.

Sarà facoltà della Commissione effettuare sopralluoghi e verifiche tecniche sugli immobili proposti.

L'esito dell'indagine verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Taranto, all'indirizzo www.comune.taranto.it

Con la partecipazione al presente avviso il proponente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione individuale in ordine all'esito dell'indagine e che è esclusivo onere del proponente richiedere eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'immobile rispondente alle esigenze dell'Ente, verrà avviata trattativa con la proprietà finalizzata all'approvazione dello schema di contratto di locazione, che prevederà una durata di anni sei, con facoltà per l'Amministrazione di recedere in qualunque momento con preavviso formale di sei mesi.

La stipula del contratto definitivo è in ogni caso subordinata al positivo esito delle verifiche previste dalla normativa vigente in materia di antimafia e alla sussistenza della copertura finanziaria nei competenti capitoli di bilancio.

Ai fini della completa funzionalità dell'immobile, con particolare riguardo all'allestimento, l'Amministrazione si riserva di valutare eventuali offerte che prevedano il completamento della funzionalità entro un termine successivo alla stipula del contratto, da indicarsi nell'ambito della proposta.

La fornitura e il collocamento delle scaffalature e delle attrezzature destinate ad ospitare il materiale documentale saranno a cura e spese dell'offerente con rinvio di specifiche previsioni in sede di stipula contrattuale riguardo alla manutenzione delle stesse.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nella proposta, ovvero l'accertata irregolarità sotto il profilo normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà tenuto al rimborso delle spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione fino alla data di interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, e del Regolamento UE 2016/679, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Filomena Paola Angarone.

Il presente avviso è regolato dalla legge italiana; per ogni eventuale controversia è competente in via esclusiva il Foro di Taranto.

Il presente avviso e i relativi allegati sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Taranto nella sezione “Avvisi” e “Amministrazione Trasparente”.

Taranto, lì 25.03.2026

Il Dirigente

Dott.ssa Maria DE FLORIO

(firma autografa omessa ai sensi dell’art. 3 del D. Lgs. n.39/93)

Allegati all’Avviso:

- *Allegato 1 – Domanda*
- *Allegato 2 - Dichiarazione sostitutiva*
- *Allegato 3 - relazione tecnico descrittiva*
- *Allegato 4 - Proposta economica*