

AVVISO DI RICERCA DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEDE UNICA DELLE AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DESTRA SELE ED INTERREGIONALE DEL FIUME SELE

In esecuzione della determina n. 51/2 del 09.09.2011 il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, nella sua qualità anche di Commissario Straordinario dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele

RENDE NOTO

che ricerca un immobile, da condurre in locazione per la durata contrattuale di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabili, per adibirlo a sede unica delle Autorità di Bacino Regionale Destra Sele ed Interregionale del fiume Sele, entrambe con sede in Napoli, nelle more ed in funzione del prossimo già previsto accorpamento nell'unica Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele da istituire.

A) L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

1. **essere ubicato nel Comune di Napoli** in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e con gli Uffici della Giunta Regionale della Campania nell'ambito della Municipalità 4 (Centro Direzionale di Napoli), Municipalità 2 (Via De Gasperi/via De Pretis) e Municipalità 1 (Viale Gramsci);
2. **destinazione uso ufficio pubblico** con una superficie complessiva al lordo dei muri di **650 mq circa anche su due piani** con ampio salone per le riunioni dei Comitati dell'Autorità (il solaio di calpestio di tali ambienti deve garantire un carico ammissibile di almeno 400 kg/mq) e n. 4 servizi igienici (distinti per uomini e donne ed almeno uno per disabili) **ed ulteriori 75 mq di locali uso archivio** con ubicazione preferibilmente allo stesso piano oppure interrata o seminterrata purchè dotata di idoneo collegamento verticale (es. montacarichi) e solaio di calpestio ed ancora **n. 4 posti auto uso esclusivo**;
3. **essere di recente costruzione o ristrutturazione, in buono stato manutentivo e dotato di:** impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti destinati agli uffici; impianto rilevazione fumi ove previsto nella normativa antincendio; impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio adatto a preservare l'integrità della documentazione cartacea; impianto elettrico e di illuminazione completo anche dei corpi illuminanti, adeguato agli ambienti offerti e all'utilizzo a pubblico ufficio secondo le quantità richieste dall'Autorità di Bacino; predisposizione delle canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa per un numero di postazioni da dimensionare sulla base delle esigenze che verranno fornite dall'Autorità di Bacino; impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza; vani porta e finestra a serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico. Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro.

B) L'immobile dovrà possedere altresì le seguenti caratteristiche tecniche:

1. **conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti** (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.) **ed agibilità**;
2. **rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica** (L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni);
3. **rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche** (L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni);

4. **rispondenza alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.** ("requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
5. **sussistenza del certificato di prevenzione incendi** dell'immobile destinato ad uffici, in conformità al D.M. 22/02/2006 e per le attività di cui al Decreto Ministeriale 16/02/1982 definite al punto 43 ("depositi di carta, cartoni e prodotti carto-tecnici nonché depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta con quantitativi superiori a 50 q.li");
6. **sussistenza di attestato di certificazione energetica.**

Fermi i requisiti minimi di cui sopra, saranno valutati quali elementi preferenziali, ove sussistenti in tutto o in parte, le seguenti ulteriori caratteristiche:

C) Ulteriori caratteristiche:

1. **presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo;**
2. **vicinanza ad aree di parcheggio pubblico;**
3. **vicinanza agli uffici della Giunta Regionale della Campania, agli uffici postali e filiali bancarie e vicinanza a bar, ristoranti, ecc;**
4. **assenza o limitatezza degli spazi condominiali;**
5. **autonomia degli impianti tecnologici;**
6. **caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;**
7. **razionale distribuzione dei locali, con preferenza per uno sviluppo su un solo piano e/o con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale,**
8. **possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;**
9. **presenza di spazi accessori e di supporto quali ad es. sale riunioni, sala fotocopie, sala server, biblioteca, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;**
10. **per quanto attiene la sicurezza degli archivi e livello della dotazione impiantistica e tecnologica:** a) possibilità di collocare gli archivi in aree ben distinte dagli uffici; b) accessibilità carrabile dei locali destinati ad archivio; c) condizioni di aerazione umidità ed illuminazione dei locali destinati ad archivio; d) regolarità della forma dei locali da adibire ad archivio; e) altezza minima capace di accogliere archivi compatti con altezza di metri 2,30. L'altezza minima dei locali deve essere pertanto compatibile con l'impianto di spegnimento automatico di cui gli stessi ambienti sono dotati; f) conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali quali muri o pilastri che consentano la sistemazione di archivi compatti; g) impianto di spegnimento automatico compatibile con le altezze degli archivi compatti di cui sopra in funzione delle altezze dei locali destinati ad archivio (cioè compatibile con il franco minimo necessario nel caso di impianto di spegnimento di tipo splinker); h) presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici; i) dotazione di controllo accessi; j) impianto di allarme antintrusione; l) impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "An, tecnologie di climatizzazione alternative, semplicità di controllo per la sicurezza, facilitazione delle operazioni di pulizia).

D) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica ovvero in caso di persona giuridica il legale rappresentante) dovrà pervenire in busta chiusa entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **24 ottobre 2011** al seguente indirizzo:

Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele

**Via G. Porzio – Centro Direzionale di Napoli – Isola E3 - 12° Piano
80143 NAPOLI**

Sulla busta, recante i dati del mittente, dovrà essere apposta la dicitura **“Ricerca Immobiliare da condurre in locazione per l’istituenda Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele ”**.

Il plico potrà essere consegnato a mano ovvero a mezzo del servizio postale ovvero a mezzo corriere autorizzato, presso l’Autorità all’indirizzo di cui sopra, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.00 alle ore 13.00.

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

Non saranno prese in considerazione, e per l’effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

L’offerta consta di un’istanza di partecipazione che dovrà essere sottoscritta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., dal proprietario dell’immobile (se persona fisica ovvero in caso di persona giuridica dal legale rappresentante), nella quale si attesta espressamente:

- a) l’assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica e suo legale rappresentante), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - b) l’assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - c) l’assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all’art. 9, comma 2, lettera c) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - d) la sussistenza di tutte le caratteristiche di cui ai precedenti punti A) e B);
 - e) indicazione della disponibilità immediata dei locali ovvero della data entro la quale i locali saranno disponibili;
 - f) che l’immobile è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché di quelli offerti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte prima della sottoscrizione del contratto (nel caso alcuni dei requisiti non fossero già presenti nell’immobile e dovranno essere integrati, specificare quali);
 - g) che il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento e quelli relativi ad una migliore distribuzione degli ambienti dell’immobile offerto in locazione, ove richiesti dall’Autorità;
 - h) che l’immobile è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).
- i) che si accetta, in caso di stipula del contratto di locazione, che nello stesso sia inserita la clausola che prevede, per il solo conduttore, il recesso ad nutum con un preavviso di sei mesi.**

In uno all’istanza vanno forniti i seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- 2) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- 3) in caso di iscrizione alla Camera di Commercio, relativo certificato con nulla osta antimafia;
- 4) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 5) planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, dei parcheggi di pertinenza, della distanza dei parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. I citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg e dxf;
- 6) relazione tecnico descrittiva dell’immobile contenente:
 - a) l’ubicazione;
 - b) la descrizione della sussistenza di eventuali caratteristiche di cui alla precedente lett.C);
 - c) la situazione giuridica dell’immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l’indicazione dell’eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - d) la destinazione d’uso;
 - e) gli identificativi catastali dell’immobile;

- f) la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
- g) la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
- h) le altezze dei locali;
- i) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti, etc) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.);
- j) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati al precedente punto 5 "Requisiti essenziali" del presente avviso, e cioè la conformità impiantistica (Impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità;
- k) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore descrizione dell'immobile offerto.

l) dichiarazione di offerta economica, sottoscritta dal proprietario dell'immobile (se persona fisica ovvero in caso di persona giuridica dal legale rappresentante), con l'indicazione dell'importo del canone in Euro al mq/annuo di locazione, al netto dell'I.V.A. se dovuta, nonché il canone annuo complessivo in termini assoluti, calcolato sulla sola superficie netta coperta (superficie calpestabile) riferibile ad un contratto di durata di sei anni, eventualmente rinnovabile, pagabile in rate trimestrali posticipate.

L'offerta dovrà essere indicata in cifre e in lettere. In caso di discordanza si riterrà valida l'offerta più conveniente per l'Autorità.

Il canone in €/mq. annuo deve essere comprensivo degli eventuali oneri derivanti dall'uso delle aree scoperte, di parcheggi e delle aree condominiali.

Il canone complessivo annuo è dato dal prodotto del canone unitario in €/mq. x anno, per la superficie netta coperta (superficie calpestabile).

Resta inteso che per il prezzo al mq/annuo offerto si dovrà tenere conto dei parametri stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio relativo alla zona di ubicazione.

Si precisa che l'Autorità non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

CRITERI E MODALITA' DI AFFIDAMENTO

L'Autorità provvederà, attraverso il Responsabile del Procedimento con il supporto di una eventuale Commissione, alle conseguenti valutazioni tecnico-economiche ed estimative, con eventuale sopralluogo di ciascun immobile, verificando in particolare la congruità del canone offerto rispetto al valore di mercato ed alle condizioni e caratteristiche dell'immobile.

Successivamente l'Autorità risconterà la veridicità di tutto quanto dichiarato e prodotto in sede di offerta dando corso alla presente procedura.

Il presente avviso non vincola in alcun modo l'Autorità, e le proposte che perverranno non saranno impegnative per la stessa, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non accettare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il contratto di locazione sarà stipulato solo ed esclusivamente quando il proprietario produrrà le necessarie certificazioni previste dalla normativa vigente, e l'Amministrazione avrà accertato la conformità di quanto realizzato alla proposta offerta dal proprietario.

Il presente avviso è disponibile e reperibile sul BURC del 03.10.2011 e sui siti internet: **www.autoritabacinodestralse.it** e **www.abisele.it**

L'Autorità si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sui predetti siti internet.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare. Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e pertanto le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Autorità che potrà non dare corso alla presente procedura. L'Autorità potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'esito di tale procedura verrà pubblicato sul sito dell'Autorità www.autoritabacinodestrasele.it.

La stipulazione del contratto definitivo è comunque subordinata all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite, anche con riferimento al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso ai seguenti recapiti: 0817509228/27.

Responsabile del Procedimento è la dott.ssa avv. Maria Affinita.

Il Responsabile del Procedimento
dott.ssa avv. Maria Affinita

Il Segretario Generale
avv. Luigi Stefano Sorvino