

A.R.P.A.B.
AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA
BASILICATA

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA
RICERCA DI IMMOBILE DA DESTINARE A UFFICI PER LA SEDE DI POTENZA

L' A.R.P.A.B. intende effettuare una ricerca di mercato per individuare un immobile da locare, ai sensi degli artt. 1571 e segg. del codice civile, da destinare quale sede dei propri Uffici di Potenza. L'immobile proposto dovrà essere, alla data di presentazione dell'offerta, di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente.

Considerato i requisiti che deve possedere l'immobile per essere destinato a Uffici A.R.P.A.B., si ritiene che lo stesso possa essere oggetto di lavori di adeguamento, secondo le specifiche riportate nel presente Avviso, da eseguirsi a cura del proponente, essendo volontà dell'Agenzia di disporre di un immobile immediatamente fruibile per lo svolgimento delle attività lavorative.

1) UBICAZIONE

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Potenza, in zona servita da mezzi pubblici, agevolmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradale con disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici; **saranno privilegiate le offerte relative ad immobili ubicati in prossimità dell'attuale sede dell'A.R.P.A.B. situata in via della Fisica 18.**

2) CONSISTENZA DIMENSIONALE

Superficie netta complessiva 500 mq, utile ad ospitare 50 unità lavorative.

I valori su indicati possono variare in aumento o in diminuzione fino al 10%.

Immobili di consistenza inferiore a quanto indicato saranno presi in considerazione solo se presentano una ottimale distribuzione degli spazi.

Immobili di consistenza superiore a quanto indicato non saranno presi in considerazione, a meno che non sia dichiarato esplicitamente nell'offerta che le superfici eccedenti non concorrono al calcolo del canone.

3) REQUISITI TECNICI GENERALI

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;

- rispondenza dei solai in termini di sovraccarico ai requisiti di legge;
- essere completamente ristrutturato e adeguato ai requisiti richiesti da A.R.P.A.B., conforme alla disciplina vigente in materia edilizia, antisismica, urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.L. 81/08 e ss.mm.ii.), alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e alla normativa di prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011, alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tompagnature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257).

4) REQUISITI FUNZIONALI SPECIFICI

Unità immobiliare autonoma, preferibilmente in fabbricato intero o, se porzione di unità complessa, dotata di ingressi ed impianti autonomi e con limitatezza di spazi condominiali.

Devono essere presenti almeno 2 parcheggi ad uso esclusivo per disabili.

L'eventuale presenza, nell'area di pertinenza dell'immobile, di parcheggi per l'utenza esterna e/o per il personale, e/o l'offerta di garage saranno oggetto di punteggio di valutazione in relazione ai mq di tali aree che effettivamente verranno rese disponibili.

L'immobile ricercato deve svilupparsi preferibilmente su un solo piano o al massimo su due piani contigui dotati di ascensori esclusivi.

Distribuzione degli Spazi: la distribuzione degli spazi interni deve consentire la realizzazione di ambienti destinati ad ufficio con 50 postazioni di lavoro su scrivania e relativi servizi. **Saranno privilegiati gli immobili con una suddivisione in ambienti che possano ospitare 2 o 3 postazioni di lavoro.**

Impianti:

L'Impianto elettrico deve essere completo di corpi illuminanti, di punti presa e di sistema di luci di emergenza; dovrà prevedere n.2 prese Schuko bipasso e n. 2 prese RJ45 per rete dati e rete telefonica (cablaggio strutturato tipo ethernet cat. 5 min.), per ciascuna postazione di lavoro.

Impianto di climatizzazione (caldo/freddo), con stanze termoregolabili singolarmente.

L'*impianto termico* deve garantire condizioni di benessere soddisfacenti, prevedendo la realizzazione di impianti a ventilconvettori per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo in grado di mantenere dei valori ottimali della temperatura differenziabile per ciascun ambiente. Qualora fossero presenti ambienti privi di apertura di areazione naturale dovranno essere provvisti di impianti di ricambio aria forzata con aspirazione dell'aria di rinnovo ed espulsione dell'aria viziata all'esterno previo recupero di calore con scambiatore.

Impianto idrico sanitario dovrà prevedere l'adduzione di acqua calda e fredda a tutti i locali igienici.

Dovranno essere previsti servizi igienici per almeno 50 unità, distinti per sesso, di cui almeno due per disabili.

5) LAVORI DI ADEGUAMENTO

Ove si rendano necessari lavori di adeguamento per rispondere ai requisiti funzionali specifici richiesti da A.R.P.A.B., questi devono essere realizzati a cura e spese del proponente, senza ulteriori aggravii rispetto al canone di locazione richiesto.

Dovrà essere, pertanto, redatto un progetto di adeguamento che riporti tutti gli elementi richiesti da A.R.P.A.B., relativamente alla distribuzione funzionale degli spazi indicando le varie destinazioni degli ambienti nonché la rete di tutti gli impianti previsti.

6) ALTRI ELEMENTI PREFERENZIALI

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile:

- Convenienza economica;
- Qualità generale dell'immobile - prestigio, stato d'uso, qualità dei materiali, delle rifiniture, tipologia infissi interni e esterni;
- Classe di efficienza energetica;

7) DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà la durata di anni sei e, alla scadenza, si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo che una delle parti non comunichi all'altra, a mezzo lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il contratto stesso almeno 12 mesi prima della scadenza.

8) AVVERTENZE

L'immobile proposto deve essere effettivamente disponibile per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Il canone richiesto sarà sottoposto all'Agenzia del Demanio per il parere di congruità e in caso di parere favorevole sarà applicata la riduzione del 15% (Legge 7 agosto 2012 n. 135, art.3).

La proprietà si impegna a realizzare, a proprie cura, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti funzionali specifici e tecnici generali richiesti e/o a ulteriori richieste della parte locataria.

L'offerente entro 15 giorni decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile, dovrà costituire una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile, ove previsti, ai requisiti funzionali specifici richiesti da A.R.P.A.B., ai requisiti tecnici generali che deve possedere l'immobile e alla piena conformità dello stesso alle disposizioni di legge. Tale adeguamento e, eventualmente regolarizzazione, dovrà essere effettuato entro il termine improrogabile di 2 (due) mesi dalla data della nota di formale accettazione dell'offerta per poi procedere alla stipula del contratto di locazione. In caso di mancato rispetto dei termini, l'Agenzia provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e ad annullare l'assegnazione.

Riguardo alla rivalutazione Istat del canone di locazione si applicano le disposizioni vigenti per le pubbliche amministrazioni.

9) SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA PROPOSTA CONTRATTUALE

1. Le proposte devono essere sottoscritte e presentate dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile offerto in locazione, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.
2. Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale – da allegare alla proposta - conferita mediante atto pubblico ai sensi dell' art. 1392 codice civile.
3. Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

10) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Sono esclusi dalla partecipazione al procedura di cui al presente avviso i soggetti:
 - a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause

ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

- c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- d) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- e) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, si intendono gravi le violazioni che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse per un importo superiore all'importo di cui all' articolo 48 bis, commi 1 e 2-

bis, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle relative all'obbligo di pagamento di debiti per imposte e tasse certi, scaduti ed esigibili;

f) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

g) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d. lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

2. I proponenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva di cui all'allegato "**Dichiarazione Requisiti**", in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Si precisa che con riguardo alla lett. c) del precedente punto 1 dovranno essere indicate tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali vi sia stato il beneficio della non menzione.

Prima di procedere alla stipula del contratto di locazione con il concorrente selezionato, l'A.R.P.A.B. procederà alle necessarie verifiche in ordine ai requisiti di cui al presente paragrafo, anche in relazione al rispetto della vigente normativa antimafia.

11) PUBBLICITA', INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Il presente Avviso è pubblicato sul portale internet dell'A.R.P.A.B., e per estratto, su n. 3 quotidiani a particolare diffusione cittadina.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla locazione dell'immobile di cui al presente Avviso Pubblico è, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, l'Ing. Gaetano Santarsia (0835/225411-gaetano.santarsia@arpab.it)

Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso possono essere inviate esclusivamente, mediante posta elettronica, al Responsabile del Procedimento, all'indirizzo email sopra indicato fino a 5 (cinque) giorni antecedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

12) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, sottoscritta dai soggetti legittimati di cui al punto 9), dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 12 maggio

2017 al seguente indirizzo: Direzione Generale dell'A.R.P.A.B. Via della Fisica 18C/D 85100 POTENZA.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE A UFFICI A.R.P.A.B. - OFFERTA" e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti A) B) e C):

A) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:

1. dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
2. la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
3. l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto/locazione;
4. l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
5. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o 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);
6. che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
7. che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
8. che si impegna a realizzare, a proprie cura, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti funzionali specifici e tecnici generali richiesti e a ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 2 (due) dalla data della nota di formale accettazione dell'offerta fornendo, a conclusione dei lavori, tutti gli attestati di conformità relativi all'immobile e

agli impianti riportati nel paragrafo 3) del presente Avviso relativo ai Requisiti tecnici generali e al presente paragrafo sezione B) Documentazione tecnica lettera d);

9. che si impegna a presentare, entro 15 giorni dalla comunicazione della scelta dell'immobile una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'esecuzione degli eventuali lavori di adeguamento dell'immobile, ove previsti;
10. dichiarazione di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, trespaccature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257);

B) Documentazione tecnica:

1. planimetria generale in scala appropriata per inquadrare l'immobile nel contesto urbano;
2. relazione tecnica contenente:
 - a) gli identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - b) descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
 - c) documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso uffici/servizi; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
 - d) estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad uffici/servizi, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); trattandosi di immobile che potrebbe richiedere lavori di adeguamento, i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente e comunque prima della stipula del contratto, la prescritta certificazione;
 - e) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;

- f) caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso;
 - g) indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed netta dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, uffici, servizi, archivio, sala riunioni, etc;
3. elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. quotati nel dettaglio in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
 4. documentazione fotografica;
 5. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
 6. progetto dei lavori di adeguamento, ove previsti, che deve contenere:
 - a) relazione tecnica contenente la descrizione dettagliata delle varie lavorazioni da eseguire e delle caratteristiche degli impianti da realizzare;
 - b) Elaborati grafici quotati, in scala idonea e leggibile, riportanti la distribuzione prevista per gli spazi e la rete degli impianti da realizzare;

C) Offerta economica con:

- indicazione dell'importo del canone annuo richiesto al netto dell'IVA;

Si precisa che:

1. i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento. Con la partecipazione al presente Avviso l'offerente prende espressamente atto che l'A.R.P.A.B. non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento. L'A.R.P.A.B. si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile offerto;
2. la Direzione Generale, attraverso una propria commissione interna appositamente costituita, procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
3. la polizza sarà svincolata al completamento dei lavori e dopo il collaudo tecnico per la verifica della corrispondenza dei lavori e degli impianti alle specifiche richieste da A.R.P.A.B. contenute nel paragrafo 4, requisiti funzionali specifici, e dopo la verifica amministrativa delle certificazioni presentate.

4. il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'A.R.P.A.B., che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Direttore Generale

Dr. Edmondo IANNICELLI