

CAPITOLATO TECNICO
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA
RICERCA DI IMMOBILE DA DESTINARE A UFFICI AMMINISTRATIVI PER LA SEDE
DI POTENZA DELL' AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE
DELL'AMBIENTE DELLA
BASILICATA (A.R.P.A.B.)

L' Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Basilicata (A.R.P.A.B.) è interessata ad acquisire la proprietà di un immobile da adibire a sede dei propri Uffici amministrativi; pertanto, intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare al fine di sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di Soggetti interessati a cedere la proprietà di un immobile corrispondente ai requisiti indicati dal presente invito.

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.

L'oggetto del presente invito è rappresentato, esclusivamente, da un immobile che l'A.R.P.A.B. intende acquisire a titolo di piena proprietà; pertanto, eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

L'immobile proposto dovrà essere, alla data di presentazione dell'offerta, nella piena disponibilità giuridica del proponente (piena proprietà e possesso).

L'immobile deve essere **immediatamente accessibile ed utilizzabile**, salvo gli adattamenti minimi che si rendano necessari per l'uso che in concreto ne verrà fatto. Non possono pertanto, essere proposti fabbricati bisognosi di ingenti interventi di ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento per poter rispettare i requisiti richiesti, 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 ed entro una distanza massima di Km. 2.**

2) CONSISTENZA DIMENSIONALE

L'immobile dovrà avere una superficie coperta utilizzabile pari ad **almeno 600 mq.**, ed essere utile ad ospitare 20 unità lavorative (almeno 400 mq) e depositi/archivi (almeno 200 mq).

I valori su indicati possono variare in aumento fino al 20% o in diminuzione fino al 10%; l'A.R.P.A.B. si riserva comunque la **facoltà** di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni diverse a quelle sopra indicate.

3) REQUISITI TECNICI GENERALI

- l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) ufficio pubblico/ aperto al pubblico; **destinazione d'uso direzionale e categoria catastale compatibile con la stessa**; nel caso l'immobile abbia destinazione d'uso diversa – o, pur con destinazione direzionale, categoria catastale con

essa non compatibile –, il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a proprie cure e spese ed entro la data di stipula dell'eventuale contratto di compravendita, alla variazione della destinazione urbanistica e/o a sanare tale disallineamento catastale;

- deve essere in possesso di certificato di agibilità (o di richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso o di segnalazione certificata di agibilità e delle altre successive eventualmente richieste/depositate che hanno interessato l'immobile o porzione di esso e per i quali ricorrono i presupposti di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii);
- l'immobile deve essere conforme (o dovrà essere conforme alla consegna) alla normativa vigente, nazionale e regionale, in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- gli impianti presenti nell'immobile e quelli eventualmente realizzati in relazione alle esigenze devono essere conformi (o dovranno essere conformi alla consegna) alla normativa in materia di impiantistica;
- l'immobile deve (dovrà) essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- l'immobile deve essere conforme alla normativa tecnica e antisismica vigente e deve essere in possesso di collaudo statico e documento di vulnerabilità sismica; ai sensi delle NTC 2018 e della relativa Circolare esplicativa del 21 gennaio 2019, n. 7 l'immobile non sarà adibito a funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile, non saranno presenti attività critiche, non saranno presenti opere d'arte e avrà utilizzo per il quale sia prevedibile un affollamento normale (Classe d'uso II) oppure significativo (Classe d'Uso III);
- la portata (sovraccarico) dei solai per la funzione ufficio non aperto al pubblico deve essere (o dovrà essere alla consegna) minimo di 200 kg/mq;
- la portata (sovraccarico) dei solai per la funzione ufficio aperto al pubblico deve essere (o dovrà essere alla consegna) minimo di 300kg/mq;
- la portata (sovraccarico) dei solai per la funzione archivio deve essere (o dovrà alla consegna) di minimo di 600 kg/mq;
- la portata (sovraccarico) dei solai per la funzione archivio compattabile deve essere (o dovrà alla consegna) adeguata al carico previsto;
- in presenza di scale comuni, balconi e ballatoi il valore del sovraccarico dovrà essere quello previsto dalle NTC 2018 (B=400 kg/mq);
- l'immobile dovrà essere verificato nei confronti dei carichi gravitazionali, considerando i sovraccarichi variabili verticali indicati dalle NTC 2018 per una nuova costruzione;
- l'immobile deve avere (o dovrà avere alla consegna) indice di vulnerabilità sismica coerente con la funzione da allocare;
- l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) rispondente alle normative vigenti ed applicabili in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro in particolare e non esclusivamente ai requisiti dei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modifiche e integrazioni;
- l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) rispondente alla normativa antincendio vigente ed applicabile e dotato di S.C.I.A. per tutte le attività presenti di cui all'allegato I al d.P.R. del 2011, n. 151;
- l'immobile dovrà essere conforme a tutte le normative statali e regionali nonché ai regolamenti, in particolar modo a quelle in materia di igiene, e alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

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'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 20 postazioni di lavoro su scrivania e relativi servizi.

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 area 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.

Dovranno essere previsti servizi igienici per almeno 20 unità, distinti per sesso, di cui almeno due per disabili.

5) LAVORI DI ADEGUAMENTO

L'immobile deve essere immediatamente accessibile ed utilizzabile, salvo gli adattamenti che si rendano necessari per l'uso che in concreto ne verrà fatto. Non possono pertanto, essere proposti fabbricati bisognosi di ingenti interventi di ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento per poter rispettare i requisiti richiesti, essendo volontà dell'Agenzia di disporre di un immobile immediatamente fruibile per lo svolgimento delle attività lavorative.

6) ELEMENTI PREFERENZIALI

Fermo restando il possesso dei requisiti funzionali generali e specifici ex punti 3) e 4) del presente avviso, saranno considerati elementi preferenziali e quindi oggetto di punteggio di valutazione da parte della Commissione di cui al punto 8 dell'Avviso pubblico:

- prossimità all'attuale sede dell' A.R.P.A.B. situata in via della Fisica 18 C/D, entro una distanza massima di Km. 2;
- convenienza economica;
- ferma restando la presenza di 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;
- sviluppo su un solo piano;
- Qualità generale dell'immobile - prestigio, stato d'uso, qualità dei materiali, delle rifiniture, tipologia infissi interni e esterni;
- classe di efficienza energetica.

7. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

Con riferimento all'immobile proposto, come indicato al punto 10) sub B) dell'Avviso Pubblico, l'offerente dovrà produrre la seguente documentazione tecnica:

a) una **relazione generale** relativa all'immobile, comprese le relative aree pertinenziali, che indichi:

1) una descrizione che ne individui l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, il contesto territoriale di riferimento;

- II) una descrizione relativa all'involucro dell'immobile, agli allestimenti interni, agli infissi, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo;
- III) una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile;
- b) una **documentazione fotografica** dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali);
- c) copia del **titolo di proprietà** che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.);
- d) correnti **visure e planimetrie catastali** – con indicazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale –, dell'immobile; si fa in ogni caso presente che eventuali difformità rispetto allo stato di fatto del bene, dovranno essere sanate, con gli occorrenti aggiornamenti catastali, prima della stipula del contratto di compravendita;
- e) copia del titolo edilizio da cui emerge la **destinazione urbanistica** dell'immobile ed in virtù dei quali lo stesso è stato realizzato ed eventualmente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di procedere all'ottenimento delle relative sanatorie prima della stipula dell'eventuale contratto di compravendita;
- f) **certificato di agibilità** dell'immobile;
- g) **attestato di prestazione energetica** dell'immobile ed eventuali soluzioni adottate ai fini di garantire un maggiore risparmio energetico e la riduzione delle emissioni;
- h) certificato di **collaudo statico** e/o certificato di idoneità statica;
- i) dichiarazione di **assenza di materiali con fibre di amianto** nelle strutture, tompagnature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257 e ss.mm.ii.).

L'A.R.P.A.B. si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Inoltre, dovrà essere consentito al personale dell'A.R.P.A.B. incaricato di effettuare tutti i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse.

Il Direttore Generale
F.to Dott. Donato Ramunno