

Prot. 171

13.12.2023



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

AVVISO PUBBLICO

LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DESTINATO A SEDE OPERATIVA TEMPORANEA DELLA PUGLIA

ART. 1 / CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

Nelle more della disponibilità effettiva di una porzione dell'immobile demaniale denominato "Palazzo di Giustizia", sito a Bari in P.zza F. De Nicola, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, d'ora in poi "Autorità", deve procedere, ai sensi dell'art. 2, co. 222, 222-bis e 222-quater, della L. 191/2009, alla locazione di un immobile da destinare a sede operativa temporanea della Puglia.

L'immobile ricercato:

1. deve essere ubicato nella Città Metropolitana di Bari, in zona ben collegata alle principali vie di comunicazione e adeguatamente servita da mezzi pubblici, con la presenza nelle dirette vicinanze di un parcheggio aperto al pubblico, sufficientemente ampio e facilmente raggiungibile a piedi;
2. deve comporsi di una struttura immobiliare autonoma, ovvero di una porzione compatta e continua di una struttura immobiliare autonoma, costruita o adattata per sedi di Uffici Pubblici (*categoria catastale B/4*);
3. deve essere completo e funzionale per aspetti strutturali (*muri, pareti divisorie, pavimenti, intonaci, infissi, ecc.*) e impiantistici (*impianti idrici, elettrici, telefonici elettrici, idrosanitari, termici, antincendio, antintrusione, ecc.*);
4. deve avere uno o più ingressi diretti e autonomi sulle aree condominiali comuni e sulle aree pedonali pubbliche;
5. deve rispondere alle norme in materia di edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendi, abbattimento barriere architettoniche e risparmio energetico;
6. deve avere una superficie commerciale approssimativa di 1.200 m²/q, comprensiva di uffici, sala riunioni, archivi documentali, depositi materiali, spazi di servizio e spazi di collegamento;
7. deve essere organizzato in forma di "room by room" o di "open space", comunque in modo da garantire il corretto posizionamento di n. 50 postazioni di lavoro (*cf. rapporto m²/q per addetto ex art. 3, co. 9 della L. 95/2012*);
8. deve avere la pertinenza di una rimessa coperta, sufficiente per il ricovero di almeno n. 10 autoveicoli;
9. deve avere gli impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi;
10. deve avere un indice di sovraccarico dei solai che rientra nei parametri fissati dalla legge, relativamente alla specifica destinazione d'uso;

Il canone annuo di locazione è presunto in € 144.000,00 oltre IVA di legge; tale importo, meramente indicativo e mai limite inferiore o superiore dell'offerta economica, è stato definito ipotizzando un canone mensile di € 10/mq, media degli indici di cui alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° semestre 2023 - Bari - Zona B1/Centrale - Terziario. La durata della locazione è di n. 6 anni, con possibilità di rinnovo espresso per un ulteriore pari periodo.

Con riferimento, tra l'altro, all'assegnazione definitiva della succitata sede demaniale, nel contratto di locazione sarà previsto il recesso anticipato del conduttore, nei termini e con le modalità di legge.

Ai sensi dell'art. 56, co. 1, lett. e), del D. Lgs. 36/2023, la procedura di cui al presente avviso è esclusa dalle disposizioni del codice dei contratti pubblici.

Ai sensi della Delibera ANAC 556/2017, il contratto di locazione è soggetto alle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136/2010 (*il codice CIG sarà acquisito preordinatamente alla stipula del contratto*)



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

ART. 2 / MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati, persone fisiche o giuridiche (*enti, associazioni, fondazioni, società, consorzi, ecc.*), devono far pervenire la proposta di locazione e l'ulteriore documentazione richiesta, in busta chiusa, entro e non oltre il termine tassativo delle ore 12:00 del 16/01/2024, all'indirizzo: **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, V.le Lincoln fabbricato A/4 ex area Saint Gobain, 81100 - Caserta.**

La busta deve recare la dicitura: **Non aprire / Ricerca immobile da destinare a sede temporanea della Puglia.** Sulla stessa devono essere chiaramente indicati anche i dati del mittente (*nominativo/ragione sociale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata*).

Circa il termine per il recapito, faranno fede esclusivamente la data e l'ora apposte dall'Ufficio protocollo dell'Autorità.

ART: 3 / DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA

La busta deve contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione, a firma del Legale rappresentante o da un suo delegato (*cf. modello allegato*);
2. Visura catastale e titoli di proprietà dell'immobile;
3. Dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, resa dal Legale rappresentante o da un suo delegato, attestante l'assenza di cause di esclusione dagli appalti di cui al D.Lgs. 36/2023;
4. Dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, resa dal Legale rappresentante o da un suo delegato, attestante, se del caso, l'impegno ad adeguare l'immobile rispetto:
 - a) alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (*L. 46/1990*);
 - b) alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (*L. 13/1989*);
 - c) alla normativa in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (*D.Lgs. 81/2008*);
5. Dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, resa dal Legale rappresentante o da un suo delegato, attestante l'impegno, a fronte dell'aggiudicazione del contratto, a produrre i seguenti documenti:
 - d) Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
 - e) Attestato di certificazione energetica;
 - f) Certificato di piena compatibilità della destinazione "*uso ufficio*" con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - g) Certificato di agibilità;
 - h) Documento di analisi della vulnerabilità sismica;
6. Offerta economica, espressa in misura del canone annuo di locazione al netto di IVA.);
7. Relazione asseverata da un tecnico abilitato, descrittiva dei seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - i) Situazione giuridica, riferita a gravami, pesi, diritti attivi o passivi ed oneri accessori (*spese condominiali*);
 - l) Ubicazione, con riferimento alla posizione rispetto l'area urbana, ai servizi, ai collegamenti, alle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, ai mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - m) Stato di manutenzione, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - n) Caratteristiche tecniche della struttura, con riferimento all'indice di sovraccarico dei solai, alla destinazione d'uso, alla distribuzione dei locali ed al posizionamento degli impianti esistenti;
 - r) Indicazione della superficie commerciale, distinta per piani e diverse destinazioni d'uso (*uffici, archivio, etc.*);
8. Elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, documentazione fotografica, ovvero ogni altro documento ritenuto utile per descrivere e comprendere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

ART. 4 / MODALITÀ DELLA NEGOZIAZIONE

L'Autorità, tramite funzionari tecnici e amministrativi appositamente incaricati, provvederà ad esaminare e comparare le proposte pervenute entro il termine tassativo di cui all'art. 2.

In considerazione della natura particolare della procedura (*esclusa dalle disposizioni del codice dei contratti pubblici*), l'immobile da condurre in locazione sarà individuando in quello che, oltre a risultare conforme alle prescrizioni di natura amministrativa e tecnica, soddisfa maggiormente le esigenze funzionali e organizzative dell'amministrazione. Tanto sarà valutato prescindendo da stime di sola natura economica, attenendosi a considerazioni e previsioni di esclusiva convenienza dell'amministrazione, tenendo conto, in ogni caso, della presenza di elementi premiali e di condizioni particolari che danno luogo a spese aggiuntive, rispetto al pagamento del solo canone di locazione.

A titolo indicativo e non esaustivo, costituiscono elementi premiali:

1. la convenienza economica (*rapporto costo / opportunità*)
2. la qualità dei collegamenti alle principali vie di comunicazione;
3. la qualità dei collegamenti ai mezzi pubblici urbani ed extra urbani;
4. la consistenza e la facilità di accesso alle aree di parcheggio;
5. la consistenza numerica della rimessa coperta, rispetto ai minimi richiesti;
6. la facilità di accesso alle strutture del complesso immobiliare;
7. l'efficiente ripartizione geometrica delle superfici (*rapporto tra superficie netta e superficie lorda*);
8. l'efficiente distribuzione degli spazi (*idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto*);
9. l'eventuale architettura modulare degli spazi;
10. la qualità dell'esposizione esterna delle superfici (*illuminazione naturale degli ambienti*);
11. il grado di sostenibilità ambientale complessiva;
12. la presenza di indici prestazionali più elevati, rispetto a minimi richiesti (*una maggiore classe energetica*).

L'attività di valutazione sarà esplicitata dai funzionari dell'Autorità mediante appositi verbali, di cui l'ultimo contenente la proposta di aggiudicazione del contratto di locazione, da sottoporre ad approvazione del Segretario Generale.

La stipula effettiva del contratto di locazione avrà luogo previo l'assolvimento, da parte dell'aggiudicatario, degli impegni assunti con le dichiarazioni di cui ai punti 4. e 5. del precedente articolo 3, nonché al rilascio, da parte dell'Agenzia del Demanio, del nulla osta e parere di congruità del canone di cui all'art. 2, co. 222, della L. 191/2009. Il canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà ridotto del 15% ai sensi dell'art. 3 del D.L. 95/2012.

RISERVE DELL'AMMINISTRAZIONE E ULTERIORI PRECISAZIONI

Il presente Avviso configura un'indagine esplorativa, rivolta ad individuare, sul mercato immobiliare privato della Città Metropolitana di Bari, la presenza di un immobile confacente alle esigenze allocative dell'Autorità, da destinare a sede operativa temporanea della Puglia.

Le proposte pervenute oltre il termine tassativo per la presentazione in nessun caso saranno considerate.

Le proposte pervenute regolarmente in nessun caso vincoleranno l'Autorità, che resta libera in ogni momento di modificare, sospendere o revocare la procedura di negoziazione, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di procedere all'aggiudicazione del contratto anche a fronte di una sola proposta, purché valida.

La presentazione delle proposte (*valide per un periodo di 6 mesi dalla scadenza del termine per la presentazione*) in nessun caso crea diritto a qualsivoglia forma di compenso e/o rimborso.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

A suo insindacabile giudizio, l'Autorità potrà concordare con uno o più degli offerenti appositi sopralluoghi, rivolti a valutare compiutamente le caratteristiche degli immobili proposti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dagli offerenti saranno trattati dall'Autorità anche con strumenti informatici e telematici, soltanto per le finalità del presente avviso e conformemente alle disposizioni di cui al Regolamento UE n. 679/2016.

Tali dati, in particolare, potranno essere comunicati agli enti preposti alla verifica delle autocertificazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00, ovvero ad ogni altro soggetto che ne abbia interesse ai sensi di legge.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e, pertanto, un rifiuto può condurre all'esclusione dalla procedura negoziata.

Titolare del trattamento dei dati personali è il Segretario Generale, dott.ssa Vera Corbelli

Titolare della protezione dei dati personali è il Dirigente Amministrativo, dott. Sergio Lubrano Lavadera.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti istituzionali:

- www.distrettoappenninomeridionale.it;
- www.cittametropolitana.ba.it
- www.comune.bari.it
- www.regione.puglia.it

Il Responsabile del procedimento è il Segretario Generale dell'Autorità dott.ssa Vera Corbelli.

I chiarimenti possono essere chiesti a mezzo PEC, all'indirizzo protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it.

Il Segretario Generale

dott.ssa Vera Corbelli



VERA CORBELLI
Autorità di Bacino
Distrettuale
dell'Appennino
Meridionale
13.12.2023 10:29:12
GMT+01:00

Oggetto: manifestazione d'interesse per la procedura negoziata rivolta alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici per la Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____, nato/a a _____ [] il ___/___/___,

Codice Fiscale _____, residente a _____ [], CAP _____,

in Via _____ n. _____, in qualità di* _____

dell'interessato/a* _____ [*da

compilare dettagliatamente nel caso in cui si opera in rappresentanza di altre persone fisiche o giuridiche].

CHIEDE DI PARTECIPARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA DI CUI ALL'OGGETTO.

Lo stesso/La stessa, come previsto dall'art. 3 co. da 2 a 8 dell'Avviso Pubblico, allega la seguente documentazione:

- Visura catastale e titoli di proprietà dell'immobile;
- Dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, resa dal Legale rappresentante o da un suo delegato, attestante l'assenza di cause di esclusione dagli appalti di cui al D.Lgs. 36/2023;
- Dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, resa dal Legale rappresentante o da un suo delegato, attestante, se del caso, l'impegno ad adeguare l'immobile rispetto alla:
 - a) Normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/1990);
 - b) Normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989);
 - c) Normativa in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008);
- Dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, resa dal Legale rappresentante o da un suo delegato, attestante l'impegno, a fronte dell'aggiudicazione del contratto, a produrre i seguenti documenti:
 - a) Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
 - b) Attestato di certificazione energetica;
 - c) Certificato di piena compatibilità della destinazione "uso ufficio" con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) Certificato di agibilità;
 - e) Documento di analisi della vulnerabilità sismica;
- Offerta economica espressa in misura del canone annuo di locazione al netto di IVA;
Il sottoscritto prende atto che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e che, giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in L. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito sarà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto. La presente proposta ha validità di 6 mesi con decorrenza dalla scadenza dell'avviso pubblico.
- Relazione asseverata da un tecnico abilitato, descrittiva dei seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - a) Situazione giuridica, riferita a gravami, pesi, diritti attivi o passivi ed oneri accessori (spese condominiali);
 - b) Ubicazione, con riferimento alla posizione rispetto l'area urbana, ai servizi, ai collegamenti, alle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, ai mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - c) Stato di manutenzione, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - d) Caratteristiche tecniche della struttura, con riferimento all'indice di sovraccarico dei solai, alla destinazione d'uso, alla distribuzione dei locali ed al posizionamento degli impianti esistenti;
 - e) Indicazione della superficie commerciale, distinta per piani e diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc.);
- Elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, documentazione fotografica, ovvero ogni altro documento ritenuto utile per descrivere e comprendere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00 allega copia del documento d'identità [non occorre se utilizzata la firma digitale].

_____, li ___/___/___

Firma _____

