



AVVISO INDAGINE DI MERCATO RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA

L'Assemblea di Ambito Territoriale Ottimale n. 3 Marche Centro – Macerata (A.A.t.o. n. 3), ente pubblico con sede legale in Macerata, Galleria Scipione n. 6, in ossequio all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009 n. 191 e ss.mm.ii., rende noto il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare in Macerata un immobile da condurre in locazione passiva a propria sede istituzionale.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Ubicazione:

La ricerca è indirizzata ad immobili nell'ambito urbano, preferibilmente nel centro di Macerata o zone limitrofe e, comunque, in una zona che dovrà essere adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti.

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, a condizione che il proponente si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed alle eventuali richieste dell'Amministrazione, comunque entro e non oltre il 30.09.2016, data entro la quale l'A.A.t.o. n. 3 dovrà entrare nel possesso dell'immobile.

Caratteristiche tipologiche:

- Destinazione dell'immobile ad uso uffici e rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- Sovraccarico per i solai delle zone uffici e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- Rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e di salute nei luoghi di lavoro (D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.);



- Ambienti luminosi e salubri (tutti gli uffici dovranno essere dotati di adeguati impianti di illuminazione);
- Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e relativa certificazione;
- Utilizzo esclusivo della sede;
- Presenza di parcheggi di pertinenza (a raso o interrati) o disponibilità di essi nelle immediate vicinanze;
- Presenza di ambienti di rappresentanza idonei per i vertici dell'Ente e per la destinazione a sala riunioni;
- Adeguatazza dell'impiantistica alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico, con climatizzazione estate/inverno (con termoconvettori o diversa soluzione in grado di garantire comunque adeguato comfort abitativo), e cablaggi di rete di ultima generazione (Cat. 5 e/o Cat. 6) con apposita distribuzione verticale ed orizzontale;
- L'immobile (o porzione di immobile) oggetto del contratto di locazione dovrà essere dotato di regolare Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio ed a ospitare le attrezzature informatiche (*server farm*);
- Servizi igienici con la garanzia di erogare acqua calda sanitaria;
- Immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare con oneri a carico della proprietà. In tale ultimo caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di fornire apposite verifiche tecnico/funzionali;
- Immobile dotato della documentazione attestante la conformità degli impianti alla normativa vigente e delle certificazioni dovute per legge.

Consistenza:

La superficie utile dell'immobile in oggetto stimata dovrebbe essere orientativamente di 200-250 mq, per un numero di vani pari a 9-10 più servizi igienici.

Tale valutazione è soggetta a modifiche in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

Il numero complessivo delle postazioni di lavoro in termini di *spending review* (L. n. 191/2009 e ss.mm.ii.) deve rispettare il parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto. A seguito della circolare della Agenzia del Demanio del 16 luglio 2012, prot. n. 2012/20494, si ritiene che *“il parametro di occupazione degli spazi ad uso ufficio per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a radicali azioni di ristrutturazione o che, in generale, abbiano strutture tali da consentire notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni, vada dai 12 ai 20 mq per addetto”*.



Organizzazione di massima spazi/postazioni di lavoro*:

n.	Descrizione	Postazioni (n.)	Sup. indicativa (mq)
1	Ufficio Presidente	1	15
2	Ufficio Direttore	1	15
3	Ufficio Segreteria	1	15
4	Servizio Affari generali	2	25
5	Servizio Tecnico	2	25
6	Servizio Economico e Finanziario	2	25
7	Servizio Tariffa e Comunicazione	1	15
8	Sala riunioni	1	25
9	Archivio	-	10
10	Area stampe/fotocopie/server	1	10

*per postazione di lavoro si intende postazione con prese corrente elettrica e connessione dati

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI OFFERTA

a) Requisiti di partecipazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche o giuridiche, pubblici o privati) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti indicati.

b) Modalità di presentazione della proposta di offerta

La proposta di offerta, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire agli uffici dell'A.A.t.t. n. 3 Marche Centro – Macerata, in plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: “**Offerta per immobile da destinare a sede dell’A.A.t.o. n. 3 Marche Centro – Macerata (A.A.t.o. n. 3)**”, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31.08.2016 al seguente indirizzo: A.A.t.o. n. 3 Marche Centro – Macerata, Galleria Scipione n. 6 - 62100 Macerata.

Per l’inoltro potranno essere utilizzati alternativamente i seguenti mezzi:

1. Raccomandata a.r. all’indirizzo A.A.t.o. n. 3 Marche Centro – Macerata, Galleria Scipione n. 6 - 62100 Macerata;
2. Consegna a mano del plico dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni dal lunedì al venerdì, entro il termine perentorio sopra indicato, presso gli uffici della segreteria dell’A.A.t.o. n. 3, Galleria Scipione n. 6 - 62100 Macerata, che rilascerà il numero di protocollo in entrata.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

La proposta di offerta trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili all’Amministrazione, e farà fede il timbro a data dell’ufficio postale accettante.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire entro una data certa l’attività conoscitiva di che trattasi.



Il plico dovrà contenere la seguente dichiarazione e documentazione, debitamente sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

- 1) Dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
 - a. 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 perfezionarsi della locazione;
 - b. 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 sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
 - c. Di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
 - d. Che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ecc.),

ovvero, per i fabbricati per i quali è necessario realizzare opere di adeguamento:

La dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori entro e non oltre il 30.09.2016, data entro la quale l'A.A.t.o. n. 3 dovrà entrare nel possesso dell'immobile, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;

- e. Che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- f. La regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale) e delle eventuali quote condominiali;
- g. La proposta di corrispettivo della locazione, consistente nella indicazione dell'importo del canone annuo, al netto dell'Iva se dovuta, con la precisazione che è vincolante per l'offerente per 12 mesi dalla sua presentazione;
- h. Planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione cartografica dell'ubicazione, degli accessi, dei parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici ecc. ed eventuale documentazione fotografica;
- i. Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
- j. Copia fotostatica del documento di identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

Si precisa che questa Amministrazione 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.

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio.



L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

La stipula del contratto definitivo è subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio nonché alla positiva verifica dei requisiti dichiarati dal soggetto proponente, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e 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. n. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento: Dott. Massimo Principi – Direttore A.A.t.o. n. 3 Marche Centro Macerata – Tel.: 0733/291590 e Fax: 0733/272520.

Il presente avviso è disponibile in visione integrale sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo www.ato3marche.it – voce AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE sezione Bandi di gare e contratti.

Il Direttore
Dott. Massimo Principi