

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE L'AQUILA

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE IN L'AQUILA DA DESTINARE A UFFICI DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA E ASL N. 1

La Provincia dell'Aquila, con sede legale in L'Aquila, via S. Agostino n. 7 e sede temporanea -a seguito del sisma 2009- in L'Aquila, via Monte Cagno 3, traversa Via Aldo Moro, in esecuzione della delibera di G.P. n. 128 del 06.08.2010 e dell'Accordo di collaborazione sottoscritto con la ASL n. 1 avente ad oggetto il reperimento di locali da adibire agli uffici di detti Enti.

RENDE NOTO

Che intende reperire un immobile in locazione, da destinare a sede di uffici provinciali e della ASL n.1 con immediatezza e, comunque, entro e non oltre il 10 novembre 2010.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

A) Aspetto dimensionale e funzionale:

- *Superficie complessiva* di minimo 3.000 mq. dei quali 1.000 mq. per la Provincia e 2.000 mq. per la ASL, con uno scarto in aumento non superiore al 10%, a destinazione uso uffici.
- *Aspetto architettonico*, finiture e dotazione di buon livello e tali da rendere l'immobile adeguato allo scopo. L'immobile, preferibilmente indipendente, deve comunque assicurare l'autonomia funzionale rispetto ad altri eventuali utilizzatori e la separazione degli impianti tecnologici. In ogni caso gli spazi dovranno presentare una distribuzione razionale, con garanzia di continuità e di collegamenti orizzontali/verticali.
- *Stato di manutenzione buono* (l'offerente dovrà descrivere lo stato di manutenzione, indicare l'anno di costruzione e quello dell'ultima ristrutturazione).
- *Materiali costruttivi a norma, resistenti all'usura senza rilascio di emissioni nocive.*
- *Adeguate dotazione di servizi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.*
- *Locali ad uso comune* per sale riunioni, archivi, depositi.
- *Posti auto preferibilmente ad uso esclusivo (per n.20)*

B) Localizzazione:

- *Ubicazione:* l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune dell'Aquila (il più possibile in zona centrale, considerato il centro in Piazza Duomo, con agevoli collegamenti con l'esterno della città e con uffici, servizi, punti di ristoro, parcheggi privati e pubblici, mezzi di trasporto pubblici urbani ed extraurbani e disponibilità di parcheggi nelle vicinanze);

C) Requisiti tecnici:

- *Destinazione dell'immobile ad uso uffici e conformità alle prescrizioni del PRG dell'Aquila;*
- *Conformità alla vigente normativa in materia urbanistica, edilizia ed ambientale;*

- *Conformità degli impianti tecnologici alle norme vigenti e relativa adeguatezza con riferimento alla destinazione d'uso ad uffici;*
- *Conformità alla vigente normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;*
- *Conformità alla normativa vigente sulla prevenzione incendi;*
- *Agibilità e rispondenza alle prescrizioni della normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica;*
- *Cablaggio per collegamento in rete dei p.c.*

Saranno in ogni caso oggetto di valutazione:

- le offerte in cui i proprietari si impegnino a far realizzare a proprie spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle norme di legge e ai requisiti sopra riportati e/o ad ulteriori richieste da parte della Provincia e della ASL; opere da ultimarsi, comunque, nel termine improrogabile del 31.10.2010;
- le offerte aventi ad oggetti immobili che alla data del presente avviso non risultano adeguati o completati purchè l'adeguamento o il completamento avvenga entro e non oltre il 31.10.2010;
- le offerte aventi ad oggetto immobili di superficie superiore a 3.300 mq. ove particolarmente convenienti.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, debitamente sottoscritta dalla parte proprietaria, dovrà essere inoltrata ad: **Amministrazione Provinciale L'Aquila, via MonteCagno 3, traversa Via Aldo Moro, - 67100 L'Aquila** e dovrà pervenire improrogabilmente entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 AGOSTO 2010 mediante consegna a mano ovvero spedizione postale Ar o mediante corriere. Il recapito tempestivo dei plichi resta ad esclusivo rischio dei mittenti. Farà comunque fede la data apposta dal protocollo in entrata dell'Ente.

Potranno essere prese in considerazione le offerte presentate da agenzie di intermediazione immobiliare, con mandato specifico ed esclusivo, alle quali però nulla sarà dovuto a qualsiasi titolo.

L'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, e dovrà recare all'esterno la dicitura: "REPERIMENTO IMMOBILE IN LOCAZIONE DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI PROVINCIALI E ASL N.1" oltre la data di scadenza delle offerte e l'intestazione e indirizzo del mittente.

Il plico dovrà contenere n. 2 distinte buste, recanti le seguenti diciture: **Busta n. 1 - Documentazione e Busta n. 2 - Offerta**

La busta n. 1 - Documentazione dovrà contenere:

L'istanza, redatta su carta semplice e sottoscritta dall'offerente, se persona fisica o dal rappresentante legale, se persona giuridica, impresa o società, con allegata copia di documento di riconoscimento in corso di validità, dovrà indicare le generalità della persona fisica o legale rappresentante, la denominazione dell'impresa o società, indirizzo, recapito telefonico/fax, C.F. e/o Partita IVA nonchè le generalità del soggetto autorizzato a riscuotere e a quietanzare.

L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione ritenuta idonea a qualificare la proposta, con specifica degli elementi identificativi quali:

- estremi catastali;
- titolo di proprietà dell'immobile;

- ricorrenza di eventuali pesi, gravami, diritti attivi e passivi;
- concessione edilizia;
- planimetrie quotate;
- documentazione fotografica;
- la localizzazione dell'immobile con riferimento alla zona specifica rintracciabile nella planimetria, allegata al presente avviso, ovvero: zona centrale, zona semicentrale, zona periferica e altre zone.
- autocertificazione attestante:
 - il pieno possesso dei requisiti tecnici di cui alla lett. A), B), e C) (in ordine ai quali dovranno poi prodursi le relative certificazioni per consentire la stipula del contratto);
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure e di ogni altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione di un contratto di locazione con la P.A.;
 - l'assenza di sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lett. C del d.lgs. 231/2001 o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - l'assenza di condanne passate in giudicato o di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 575/1965.

Nell'istanza dovrà, altresì, dichiararsi la disponibilità a locare l'immobile richiesto, alle condizioni riportate nel presente Avviso pubblico, in particolare in ordine:

- alla durata e rinnovabilità del contratto;
- all'impegno ad adeguare e/o completare a proprie spese l'immobile per renderlo compatibile con la destinazione d'uso richiesta, entro il 31.10.2010.

Ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000 la produzione di dichiarazioni con dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale potrà essere sanzionata penalmente.

Busta n. 2 – Offerta:

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:
il prezzo al mq (IVA compresa ove prevista);

Il prezzo va formulato in cifre e lettere. In caso di discordanza tra le due formulazioni, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per la Provincia.

La Provincia potrà acquisire ogni documentazione o informazione utile per approfondire l'esame delle offerte e verificarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze poste a fondamento del presente avviso.

La Provincia potrà procedere alla selezione anche in caso di una sola offerta idonea, ove ritenuta congrua e conveniente.

Stipulazione contratti

La Provincia e le ASL stipuleranno singolarmente apposito contratto di locazione per la fruizione degli spazi destinati ai propri uffici e ne saranno responsabili quanto ad utilizzo,

ordinaria manutenzione e rispetto della normativa relativa alla sicurezza dei luoghi di lavoro e coperture assicurative.

La stipula del contratto sarà in ogni caso subordinata al perfezionamento giuridico dell'impegno di spesa da parte delle Amministrazioni.

La Provincia si riserva, prima dell'eventuale stipula dei contratti, di effettuare appositi sopralluoghi di verifica degli immobili offerti. La verifica tecnica esprimerà un giudizio di

- Idoneità;
- Non idoneità;
- Idoneità con prescrizioni.

Durata Contratti di locazione

Entrambi i contratti avranno durata biennale. Alla scadenza la Provincia e la ASL n. 1 si riservano la facoltà di rinnovare la locazione di anno in anno a seguito di comunicazione espressa, resa almeno tre mesi prima della scadenza, da parte del locatario, fino ad un massimo di sei anni complessivi, termine per il quale si impegna il locatore.

Modalità di valutazione delle offerte

TOTALE PUNTEGGIO DA ASSEGNARE PUNTI 100

a) Caratteristiche costruttive, funzionali e di dotazioni impiantistiche = fino ad un massimo di 50 punti, così ripartito:

- *Posti auto per un incremento multiplo del minimo previsto: 5 punti per **un massimo di punti 15**;*
- *Adeguatezza dell'immobile alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche: **punti 10***
- *Adeguatezza dell'immobile alle norme in materia di risparmio energetico: **punti 10***
- *Tipologia architettonica che consenta la separazione degli ambienti dedicati alla Provincia (1.000 mq) ed alla ASL (2.000 mq) oltre ad una indipendenza di tipo funzionale, relativa all'ingresso dall'esterno: **punti 10***
- *Anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile **massimo punti 5**:*
 - *Fino al 1990: punti 0,5*
 - *Dal 1990 al 2000: punti 3*
 - *Dal 2001 al 2010: punti 5*

b) Ubicazione immobile fino ad un massimo di punti 20, così stabiliti:

- *zona centrale: punti 20*
- *zona semicentrale: punti 15*
- *zona periferica: punti 5*
- *altre zone punti 0*

c) Prezzo offerto = fino ad un massimo di punti 30, così ripartiti:

- il prezzo dovrà essere espresso in €/mq fino ad max. di 3.300 mq. Il prezzo così calcolato rappresenta il costo a corpo che l'Amministrazione Provinciale sosterrà per l'immobile offerto;

L'applicazione dei parametri determina i prezzi di offerta da prendere a riferimento per l'attribuzione dei punteggi corrispondenti;

- al prezzo più basso saranno assegnati 30 punti mentre ai prezzi delle altre offerte idonee sarà applicato il punteggio inversamente proporzionale previa applicazione della seguente formula:

$$PX = \frac{\text{Pr. min} \times 30 \text{ punti}}{\text{Pr. X}}$$

PX= punteggio offerta X
Pr. min.= prezzo più basso
Pr.X=prezzo offerto dal soggetto X

b) individuazione del contraente

- l'offerta risultata più conveniente potrà essere sottoposta a contrattazione finalizzata alla negoziazione delle condizioni finali per l'eventuale stipula del contratto. Il prezzo finale derivante dalla negoziazione non potrà essere superiore a quello originariamente offerto e ad esso non potrà corrispondere alcun peggioramento delle condizioni tecniche proposte,
- la Commissione redigerà un verbale finale nel quale sarà individuato il potenziale contraente e le motivazioni tecnico-economiche della decisione.

Nel caso in cui nessuna delle offerte dovesse risultare idonea, congrua e vantaggiosa, l'Ente si riserva di non dare corso alla selezione.

La Provincia si riserva, prima dell'eventuale stipula dei contratti, di effettuare appositi sopralluoghi di verifica degli immobili offerti. La verifica tecnica esprimerà un giudizio di

- Idoneità ;
- Non idoneità;
- Idoneità con prescrizioni.

Stipula contratti. La Provincia e la ASL stipuleranno singolarmente apposito contratto di locazione per la fruizione degli spazi destinati ai propri uffici e ne saranno responsabili quanto ad utilizzo, ordinaria manutenzione e rispetto della normativa relativa alla sicurezza dei luoghi di lavoro e coperture assicurative.

La stipula del contratto sarà in ogni caso subordinata al perfezionamento giuridico dell'impegno di spesa da parte delle Amministrazioni.

Durata Contratto di locazione

Entrambi i contratti avranno durata biennale. Alla scadenza la Provincia e la ASL n.1 si riservano la facoltà di rinnovare la locazione di anno a seguito di comunicazione espressa, resa almeno tre mesi prima della scadenza, da parte del locatario, fino ad un massimo di sei anni complessivi, termine per il quale si impegna il locatore.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del d.l. n. 196/2003. Con la sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono il loro consenso al loro trattamento.

Gli offerenti potranno assumere informazioni sul procedimento e sull'esito dello stesso contattando la DIREZIONE GENERALE, sig. Sandro Sciarra, tel.348 - 4270317 negli orari: dal lunedì al venerdì ore 10.00-13.00 – martedì e giovedì ore 15.30 - 17.30, ovvero consultando il sito: www.provincia.laquila.it.

Responsabile del procedimento: sig. Sandro Sciarra.

Il presente Avviso viene pubblicato sull'Albo Pretorio e sul sito internet della Provincia.

L'Aquila, 10.08.2010

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Valter Specchio