

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA
Direzione Generale per le Risorse Strumentali

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE AD UFFICIO PUBBLICO

La Direzione Generale per le Risorse Strumentali, con sede in Napoli alla Via Pietro Metastasio 25/29, in persona del Direttore Generale, ricerca immobili da assumere in locazione come sedi di uffici della Giunta Regionale per un totale di circa 50.000 mq, aventi le seguenti caratteristiche:

1) UBICAZIONE

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Napoli, in zona servita da mezzi pubblici e con disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;

Saranno privilegiate le offerte relative ad immobili ubicati all'interno o in prossimità del Centro Direzionale di Napoli, in via Marina, in via S.Lucia e zone a questa limitrofe ;

2) CONSISTENZA DIMENSIONALE MINIMA COMPLESSIVA PER UNA SINGOLA OFFERTA

- Superficie lorda ad uso uffici di almeno 3.000 mq (si intende la superficie dei locali destinati ad ufficio e degli spazi a servizio);
- Superficie ad uso archivio almeno 300 mq;
- Superficie ad uso autorimessa almeno 200 mq;

La superficie minima complessiva per ogni singola offerta potrà essere riferita anche a più unità immobiliari, purché contigue e che siano in grado di accogliere ciascuna almeno n. 200 PDL (postazioni di lavoro). Offerte di superfici inferiori a tale minimo non saranno prese in considerazione.

3) CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Ogni offerta deve riferirsi ad una o più unità immobiliari, completamente cablate e autonome.

4) REQUISITI TECNICI SPECIFICI RICHIESTI

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" (cat. catastale B/4) in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- rispondenza dei solai ai requisiti di legge in termini di sovraccarico;
- immobile ristrutturato e conforme alla disciplina vigente nelle materie di edilizia antisismica, di urbanistica, di igiene e sanità, di eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.L. 81/08 e ss.mm.ii.) nonché alle regole tecniche di prevenzione degli incendi per gli uffici, approvate con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51), alle disposizioni, sempre in materia di prevenzione incendi, di cui al DPR n. 151/2011 ed alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96
- rispetto delle norme in tema di risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- possesso dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tompanature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257);

L'assenza anche di uno solo dei requisiti tecnici di cui sopra comporterà l'esclusione dell'offerta.

5) ELEMENTI PREFERENZIALI

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

- Convenienza economica (rapporto €/mq relativo alla zona di ubicazione);
- Superficie utile per la allocazione di PDL nella misura determinate e nel rispetto degli standards normative;

- Immobile unico e in fabbricato cielo terra o, se porzione di unità complessa, dotata di ingressi ed impianti autonomi e con minore superficie di spazi condominiali.;
- Qualità generale dell'immobile - prestigio, stato d'uso, tipologia finestre ed infissi;
- Classe di efficienza energetica;

6) CRITERI DI SELEZIONE E SCELTA

Saranno selezionate tutte le offerte di immobili che risponderanno ai requisiti richiesti. Si procederà prioritariamente alla scelta degli immobili che possano ospitare immediatamente gli uffici ubicati nelle sedi i cui contratti di locazione sono prossimi alla scadenza naturale, tenendo conto dell'andamento delle singole scadenze.

7) DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà la durata di anni sei e proseguirà per ulteriori sei anni se il locatore rinuncerà alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale, ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978. Decorsi dodici anni dall'inizio della locazione il contratto 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

Gli immobili proposti devono essere immediatamente disponibili alla data di sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà presumibilmente stipulato nel primo semestre del 2018.

Il canone di locazione richiesto in sede di offerta sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio ed in caso di parere favorevole sarà applicata la riduzione del 15% ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della Legge 7 agosto 2012 n.135.

9) SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE DI LOCAZIONE DI IMMOBILI

1. Le offerte di immobili da cedere in locazione devono essere sottoscritte e presentate dai proprietari – persone fisiche e/o giuridiche – o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile e da chiunque vanti un diritto reale diverso dalla proprietà.

2. Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 codice civile, da allegare alla proposta.

3. Non sono ammesse proposte provenienti a qualunque titolo, da mediatori, commissionari o intermediari

10) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DI ESCLUSIONE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla 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. 19s. 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 stipulazione del contratto di locazione con il concorrente selezionato, la Direzione Generale Risorse Strumentali – 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 BURC del, sul portale internet della Regione Campania <http://regione.campania.it/> sezione Regione Informa, e per estratto, su n. 2 quotidiani a diffusione cittadina e n. 1 a diffusione nazionale.

Il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, per le locazioni degli immobili di cui al presente Avviso Pubblico, é l'Ing. Luigi Russo (0817964672 - luigi.russo3@regione.campania.it) al quale potranno essere inviate richieste di informazioni e chiarimenti fino a sei giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, esclusivamente mediante posta elettronica.

12) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, sottoscritta dai soggetti legittimati di cui al punto 8) dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 13:00 del **giorno 10.01.2018** al seguente indirizzo: Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per le Risorse Strumentali – Via Pietro Metastasio 25/29 – 80125 NAPOLI.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura “AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE AD UFFICIO PUBBLICO - 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:

- 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;
- 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;
- 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);
- 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);
- 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.

b) Documentazione tecnica:

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- 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;
- 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 ufficio pubblico; 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;
- 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 ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da “dichiarazione sostitutiva” della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;

- relazione tecnica dettagliata circa le 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 pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc;
- 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;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

c) Offerta economica dovrà pervenire in busta chiusa sigillata firmata sui lembi:

- l'offerta, all'interno, dovrà riportare l'indicazione dell'importo del canone annuo al netto dell'IVA, con l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di non applicabilità dell'IVA sul canone, ai sensi dell'art.10. 1° comma punto 8 del D.P.R. n°633/72, modificato dall'art.9 del D.L. n°83 del 22.06.12;

Si precisa che:

- la Direzione Generale Risorse Strumentali procederà a selezionare le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'Amministrazione regionale, 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;
- 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 la Direzione Generale Risorse Strumentali 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. La Direzione Generale si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il Direttore Generale
ad interim
Avv. Silvio Uccello