

**A.R.P.A.C. - AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE AMBIENTALE CAMPANIA -
Avviso Pubblico per la ricerca di un immobile da condurre in locazione da adibire a
sede centrale dell' Arpac Campania.**

AVVISO PUBBLICO

In esecuzione della deliberazione n. 546 del 28 novembre 2012 - l'ARPAC (Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania), con sede legale in Via Vicinale Santa Maria del Pianto – Centro Polifunzionale, Torre 1 – 80143 Napoli – tel. 081.23262111 – fax 081.2326225
segreteria@arpacampania.it – www.arpacampania.it – P.I. 07407530638

RENDE NOTO

Il proprio interesse ad avviare una ricerca di mercato allo scopo di individuare un immobile da condurre in locazione per la durata contrattuale di anni 1 (uno), eventualmente rinnovabile, per adibirlo a sede centrale dell'ARPA Campania.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Pertanto la richiesta di manifestazione di interesse non sarà in alcun modo ritenuta vincolante per l'Agenzia e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse. L'ARPAC si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non accettare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

A) CARATTERISTICHE GENERALI

La ricerca è rivolta ad immobili urbani che rispondano alle seguenti caratteristiche:

- 1. essere ubicato nel Comune di Napoli** in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e con gli Uffici della Giunta Regionale della Campania, preferibilmente nell'ambito della Municipalità 4 (Centro Direzionale di Napoli);
- 2. avere una destinazione ad uso ufficio pubblico** per una superficie complessiva di **3.000 mq circa**, articolato anche su diversi piani, con ampio salone per le riunioni (il solaio di calpestio di tali ambienti deve garantire un carico ammissibile idoneo alla destinazione d'uso). La suddetta superficie complessiva dovrà comprendere oltre un numero adeguato di locali per servizi igienici (distinti per uomini, donne e per disabili) anche superfici connettive (disimpegni, corridoi, attese etc.);
- 3. indicazione del valore percentuale, allo stato attuale dei locali, del rapporto tra superficie (utile) netta degli uffici e superficie (utile) netta complessiva, nonché della natura delle pareti divisorie, se di tipo mobile o fisso;**
- 4. disporre di ulteriori mq 500 circa per locali da adibire ad uso archivio**, con ubicazione preferibilmente allo stesso piano oppure interrata o seminterrata, purché dotata di idoneo collegamento verticale (es. montacarichi) e con solaio di calpestio con carico ammissibile secondo la normativa vigente;
- 5. disporre di almeno n. 15 posti auto ad uso esclusivo;**
- 6. essere in buono stato manutentivo e dotato di:**
 - impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti destinati agli uffici;
 - impianto rilevazione fumi come previsto nella normativa antincendio;
 - impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio adatto a preservare l'integrità della documentazione cartacea;

- impianto elettrico e di illuminazione completo anche dei corpi illuminanti, adeguato agli ambienti offerti e all'utilizzo a pubblico ufficio secondo le quantità richieste dall'ARPAC;
- predisposizione delle canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa per un numero di postazioni da dimensionare sulla base delle esigenze che verranno fornite dall'Agenzia;
- impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- vani porta e finestra a serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico;
- presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;
- infissi esterni provvisti di serrature di sicurezza, corredati da doppi vetri antischegge, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare con tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro.

B) REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche tecniche previste dalle norme:

1. **conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti** (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.) **ed agibilità**;
2. **rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica** (L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni);
3. **rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche** (Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503);
4. **rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche** (L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni);
5. **rispondenza alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.** ("requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
6. **sussistenza del certificato di prevenzione incendi** dell'immobile destinato ad uffici, in conformità al D.M. 22/02/2006 e per le attività di cui al Decreto Ministeriale 16/02/1982 definite al punto 43 ("depositi di carta, cartoni e prodotti carto-tecnici nonché depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta con quantitativi superiori a 50 q.li");
7. **sussistenza di attestato di certificazione energetica.**

L'immobile inoltre dovrà essere immediatamente disponibile.

C) REQUISITI PREFERENZIALI

Fermi i requisiti minimi di cui sopra, saranno valutati quali elementi preferenziali, ove sussistenti in tutto o in parte, le seguenti ulteriori caratteristiche:

Ulteriori caratteristiche:

1. **presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo**;
2. **presenza, preferibilmente al piano terra, di ambienti da poter destinare ad uffici per il ricevimento del pubblico**;
3. **vicinanza ad aree di parcheggio pubblico**;

4. vicinanza agli uffici della Giunta Regionale della Campania, agli uffici postali e filiali bancarie e vicinanza a bar, ristoranti, ecc;
5. assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
6. autonomia degli impianti tecnologici;
7. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
8. razionale distribuzione dei locali, con preferenza per uno sviluppo anche su diversi piani e/o con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
9. possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
10. presenza di spazi accessori e di supporto quali ad es. sale riunioni, sala fotocopie, sala server, biblioteca, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;
11. per quanto attiene la sicurezza degli archivi si dovrà tenere conto di:
 - possibilità di collocare gli archivi in aree ben distinte dagli uffici;
 - accessibilità carrabile dei locali destinati ad archivio;
 - condizioni di aerazione umidità ed illuminazione dei locali destinati ad archivio;
 - regolarità della forma dei locali da adibire ad archivio;
 - altezza minima degli archivi così come prevista dalla normativa. L'altezza minima dei locali deve essere pertanto compatibile con l'impianto di spegnimento automatico di cui gli stessi ambienti sono dotati;
 - conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali quali muri o pilastri che consentano la sistemazione di archivi compatti;
 - impianto di spegnimento automatico compatibile con le altezze degli archivi compatti di cui sopra in funzione delle altezze dei locali destinati ad archivio (cioè compatibile con il franco minimo necessario nel caso di impianto di spegnimento di tipo splinker);
12. per quanto attiene al livello della dotazione impiantistica e tecnologica si dovrà tenere conto di:
 - dotazione di controllo accessi;
 - impianto di allarme antintrusione;
 - impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "An, tecnologie di climatizzazione alternative, semplicità di controllo per la sicurezza, facilitazione delle operazioni di pulizia).

D) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile (persona fisica ovvero in caso di persona giuridica dal legale rappresentante) dovrà pervenire in busta chiusa entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 28 dicembre 2012** al seguente indirizzo:

ARPAC – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Campania - Via Vicinale Santa Maria del Pianto - Centro Polifunzionale, Torre 1 - 80143 NAPOLI

Sulla busta, recante i dati del mittente, dovrà essere apposta la dicitura:

“AVVISO PUBBLICO DI RICERCA DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEDE CENTRALE DELL'ARPA CAMPANIA”.

Il plico potrà essere consegnato a mano, ovvero a mezzo del servizio postale, ovvero a mezzo corriere autorizzato, presso l'ARPAC, all'indirizzo di cui sopra, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.00 alle ore 12.00.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'AGENZIA ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

L'offerta consta di un'istanza di partecipazione che dovrà essere sottoscritta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., dal proprietario dell'immobile (se persona fisica ovvero in caso di persona

giuridica dal legale rappresentante), nella quale, nel chiedere di partecipare all'indagine di mercato di cui all'Avviso come deliberato, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia e sul Burc, avendo precisamente identificato l'immobile di cui si offre, si attesti espressamente che:

- I. l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica e suo legale rappresentante), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- II. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e 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);
- III. l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D. Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- IV. (nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio con nulla osta antimafia;
- V. la destinazione urbanistica è adeguata all'uso cui sono destinate;
- VI. la sussistenza di tutte le caratteristiche di cui ai precedenti punti A) e B);
- VII. l'indicazione della disponibilità immediata dei locali;
- VIII. l'immobile è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché di quelli offerti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte prima della sottoscrizione del contratto (nel caso alcuni dei requisiti non fossero già presenti nell'immobile e dovranno essere integrati, specificare quali);
- IX. il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento e quelli relativi ad una migliore distribuzione degli ambienti dell'immobile offerto in locazione, come richiesti dall'Agenzia, senza alcun onere aggiuntivo per la stessa;
- X. il proponente si impegna a garantire, al fine di consentire all'ARPAC di ottimizzare le operazioni di trasloco senza pregiudicare le attività istituzionali, la disponibilità dell'immobile, come di seguito indicato:
 - **per i locali ad uso archivio/deposito (2 mesi prima della consegna ufficiale);**
 - **per i locali ad uso uffici (1 mese prima della consegna ufficiale);**
- XI. l'immobile è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- XII. la dichiarazione che il contratto a stipularsi avrà la durata di 1 (uno) anno rinnovabile;
- XIII. si accetta, in caso di stipula del contratto di locazione, che nello stesso sia inserita la clausola che prevede, per il solo conduttore, il recesso ad nutum con un preavviso di sei mesi;
- XIV. si è preso visione del contenuto dell'avviso di indagine di mercato in tutte le sue parti e si è consapevoli che l'Agenzia non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

L'istanza dovrà essere corredata dalla fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore.

Unitamente all'istanza dovranno essere forniti i seguenti documenti:

1. **Copia del presente avviso firmata per accettazione in ogni pagina;**
2. **In caso di iscrizione alla Camera di Commercio, relativo certificato con nulla osta antimafia;**
3. **Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;**
4. **Applicazione/Esclusione IVA al contratto di locazione a stipularsi;**
5. **Planimetria in scala adeguata per l'inquadramento territoriale dell'immobile con indicazione dei principali stazionamenti di mezzi pubblici (ferrovie, metro, bus) e degli uffici di interesse pubblico;**
6. **Piante, sezioni e prospetti dell'immobile in scala 1:100 e documentazione fotografica.** I citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg e dxf;
7. **Relazione tecnico descrittiva dell'immobile contenente:**
 - a) l'ubicazione;
 - b) la descrizione della sussistenza di eventuali caratteristiche di cui alla precedente lett. C) "Ulteriori caratteristiche";
 - c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- d) la destinazione d'uso;
- e) gli identificativi catastali dell'immobile;
- f) la superficie complessiva dell'immobile distinta per uso uffici, archivi e parcheggi;
- g) la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
- h) le altezze dei locali;
- i) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti, etc) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.);
- j) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati alla precedente lettera **B) "Requisiti essenziali"** del presente avviso, e cioè la conformità impiantistica (Impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità;
- k) dichiarazione che il proponente non violi i costi di esercizio dell'unità immobiliare, per un arco temporale pari alla durata del contratto da stipulare (anni 6), intesi come bilancio energetico (prestazione energetica ed efficienza energetica dell'immobile) e piano di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle sue parti anche sulla base di indicazioni statistiche delle precedenti gestioni e attraverso la produzione dell'attestato di certificazione energetica, predisposto ed osservato da professionista abilitato nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 19/08/2005 n. 192, da ultimo modificato dal D.lgs. n. 28 del 3/03/2011;
- l) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore descrizione dell'immobile offerto.

8. offerta economica, contenuta in apposita busta separata rispetto alla precedente documentazione, come di seguito articolata:

- a. dichiarazione di offerta economica sottoscritta dal proprietario dell'immobile (se persona fisica ovvero in caso di persona giuridica dal legale rappresentante), con l'indicazione dei costi di locazione espressi in Euro al mq, con dichiarata esenzione IVA secondo normativa vigente, distinti per le superfici ad uso uffici, ad uso deposito e ad uso posti auto (lettera f) di cui al precedente punto, riferibile ad un contratto di durata di sei anni, eventualmente rinnovabile, pagabile in rate trimestrali posticipate.
- b. indicazione al netto d'I.V.A. degli oneri condominiali, se posti a carico del conduttore, con specificazione dei servizi offerti secondo la Tabella Confedilizia vigente;
- c. l'offerta dovrà essere indicata in cifre e in lettere. In caso di discordanza si riterrà valida l'offerta più conveniente per l'ARPAC.
- d. dichiarazione di canone annuo complessivo, determinato dal prodotto dei costi di locazione al mq/mese, espressi in Euro, offerti per uffici, depositi e posti auto, per le rispettive superfici nette coperte (superfici calpestabili) e per il periodo di 12 mesi.
- e. dichiarazione vincolante per l'offerente che l'offerta è valida per non meno di mesi sei dalla scadenza dei termini di ricezione dell'offerta;
- f. dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii. con la quale l'offerente dichiara espressamente che la validità dell'offerta economica è subordinata alle seguenti condizioni:
 - destinazione urbanistica dell'immobile compatibile con l'uso a cui è preposto;
 - staticità delle strutture adeguata all'uso cui sono destinate;
 - impianti funzionali e conformi alla normativa vigente;
 - rispetto delle norme in materia di igiene, sicurezza e superamento barriere architettoniche;
 - consegna dell'immobile dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
 - obbligo del locatore di eseguire le opere funzionali necessarie per l'adeguamento alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
 - consegna dell'immobile completamente agibile in ogni sua parte.

Resta inteso che per il prezzo al mq/annuo offerto si dovrà tenere conto dei parametri stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio relativo alla zona di ubicazione.

Nell'individuazione dell'immobile rispondente alle indicate richieste l'ARPAC si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di valutare con maggior favore proposte idonee a conseguire riduzioni di spesa così come prevista dalla normativa in materia di Bilancio dello Stato e pertanto si terranno in debito conto anche le eventuali offerte che escludano *in toto* gli oneri condominiali così come la relativa esenzione IVA.

L'ARPAC si riserva la facoltà di effettuare dei sopralluoghi sugli immobili offerti.

E) CRITERI E MODALITA' DI AFFIDAMENTO

L'ARPAC provvederà, attraverso il Responsabile del Procedimento con il supporto di una eventuale Commissione, alle conseguenti valutazioni tecnico-economiche ed estimative, con eventuale sopralluogo di ciascun immobile, verificando in particolare la congruità del canone offerto rispetto al valore di mercato ed alle condizioni e caratteristiche dell'immobile.

Individuata l'offerta eventualmente più conforme alla manifestazione di interesse esplicitata con il presente avviso, l'Agenzia procederà alla trattativa con la stessa al fine di riscontrare la veridicità di tutto quanto dichiarato e prodotto in sede di offerta per dare corso alla presente procedura.

Qualora l'esito delle trattative non siano valutate idonee, l'ARPAC si riserva la possibilità di porre in essere trattative con le altre offerte già valutate al fine di poter definitivamente chiudere la procedura.

Il contratto di locazione sarà stipulato solo ed esclusivamente quando il proprietario produrrà le necessarie certificazioni previste dalla normativa vigente, e l'Amministrazione avrà accertato la conformità di quanto dichiarato nella proposta offerta dal proprietario.

La stipulazione del contratto definitivo è comunque subordinata all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite, anche con riferimento al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

F) AVVERTENZE

- Il presente avviso è disponibile e reperibile sul BURC e sul sito internet: www.arpacampania.it.
Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine, che sarà invece visionabile sul sito dell'Agenzia.
L'ARPAC si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul predetto sito internet.
- Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare.
- Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza nulla spettare all'offerente ed il soggetto proponente sarà
- Si precisa che l'ARPAC non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
- Alla presente ricerca di immobile da condurre in locazione da adibire a sede centrale dell'ARPAC potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti Pubblici non economici, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le Amministrazioni Locali.
- Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e pertanto le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ARPAC che potrà non dare corso alla presente procedura, mentre saranno impegnative per il proponente per n. 6 mesi.
- L'ARPAC potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- L'esito di tale procedura verrà pubblicato sul sito internet: www.arpacampania.it e sul Burc.
- I dati personali saranno trattati, in conformità al D.Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

- Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso ai seguenti recapiti: tel. 0825/700755 - fax 0825/74860.
- Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Antonio De Sio.

Il RUP
Dott. Antonio De Sio