

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE

Avviso pubblico locazione di un immobile destinato a sede temporanea della Puglia.

AVVISO PUBBLICO

LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DESTINATO A SEDE TEMPORANEA DELLA PUGLIA

ART. 1 / CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

Nelle more dell'assegnazione 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 ;
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 m/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*" oppure mista (*room by room* e "*open space*"), comunque in modo da garantire il corretto posizionamento di n. 50 postazioni di lavoro (*cf. rapporto m/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;
11. deve essere disponibile all'uso cui è destinato entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

La durata della locazione è prevista in n. 6 anni, con possibilità di rinnovo espresso per un ulteriore pari periodo.

Il recesso anticipato del conduttore sarà regolato 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*)

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 02/01/2026, 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 (*cfr. Allegato sub a*), inclusiva della dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di onorabilità, affidabilità e moralità, richiesti dall'ordinamento giuridico per assumere contratti pubblici;
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, 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. (*cfr. Allegato sub b*);
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.

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.

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 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 qualità dei collegamenti alle principali vie di comunicazione;
2. la qualità dei collegamenti ai mezzi pubblici urbani ed extra urbani;
3. la consistenza e la facilità di accesso alle aree di parcheggio;
4. la facilità di accesso alle strutture del complesso immobiliare;
5. l'efficiente ripartizione geometrica delle superfici (*rapporto tra superficie netta e superficie lorda*);
6. l'efficiente distribuzione degli spazi (*idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto*);
7. l'eventuale architettura modulare degli spazi;
8. il grado di sostenibilità ambientale complessiva;
9. 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 avrà luogo previo l'assolvimento, da parte dell'aggiudicatario, degli impegni assunti con le dichiarazioni di cui ai punti 4. e 5. del precedente art. 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.

ART. 5 / AZIONI ED 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.

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.

ART. 6 / 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 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. 445/2000, 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.distrettoappanninomeridionale.it.

F.to il Segretario Generale
dott.ssa Vera Corbelli

(Modello a

All' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

V.Le Lincoln, fabbr. A/4 ex Area S. Gobain – 81100, Caserta

protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

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.*

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, allegando, a tal fine, la seguente documentazione:**

- ☐ identificativi dell'immobile di cui si dispone (*visura catastale, estratto di mappa e planimetrie*);
- ☐ copia del titolo di proprietà o di altro titolo legittimo alla locazione
- ☐ foto degli interni ed esterni dell'immobile principale e della rimessa;

Lo stesso/La stessa, altresì, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445/00 per i casi di dichiarazioni non veritiere, nonché di formazione e uso di atti falsi, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00,

DICHIARA:

- ☐ di possedere i sottoindicati requisiti di onorabilità, affidabilità e moralità, richiesti dall'ordinamento giuridico per assumere contratti pubblici:
 - ☐ assenza di divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
 - ☐ assenza di procedure concorsuali in corso (*se del caso*);
 - ☐ assenza di condanne penali o di misure di prevenzione e di sicurezza per reati contro il patrimonio, la pubblica amministrazione, ovvero per la partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode o riciclaggio;
 - ☐ assenza di condanne penali per cui si è beneficiato della non menzione;
 - ☐ assenza di irregolarità nel pagamento di tasse, imposte, contributi previdenziali ed assicurativi (*se del caso*);
 - ☐ assenza d'irregolarità, ovvero non soggezione, rispetto alle norme sul diritto al lavoro dei disabili (*se del caso*).
- ☐ che l'immobile di cui si dispone è ubicato nel territorio del Comune di Bari;
- ☐ che l'immobile è dotato dei requisiti essenziali minimi, prescritti nell'avviso pubblico;
- ☐ che l'immobile è una struttura costruita o adattata per sedi di Uffici Pubblici (*categoria catastale B/4*), conforme ai vigenti strumenti urbanistici, adeguata o disposti ad adeguare alle norme in materia di edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendi, abbattimento delle barriere architettoniche e risparmio energetico;
- ☐ che condizioni e/o vincoli da cui derivano oneri accessori di conduzione e/o spese condominiali:
 - ☐ non sono presenti;
 - ☐ sono presenti;
- ☐ di essere consapevole e di accettare espressamente tutte le condizioni poste nell'avviso pubblico;
- ☐ di ritenere valide ed accettare tutte le comunicazioni inoltrate dall'amministrazione all'indirizzo PEC: _____.
- ☐ di acconsentire al trattamento dei dati personali con strumenti informatici e telematici, unicamente per le finalità di cui alla procedura negoziata e comunque conformemente alle disposizioni di cui al Regolamento UE n. 679/2016;
- ☐ di essere consapevole che il conferimento dei dati personali è obbligatorio e, pertanto, un corrispondente rifiuto potrebbe condurre all'esclusione dalla procedura negoziata.

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 _____

(Modello b)

**All' Autorità di Bacino Distrettuale
dell'Appennino Meridionale**

V. Le Lincoln, fabbr. A/4 ex Area S. Gobain –
81100, Caserta

protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

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. OFFERTA ECONOMICA*

Il/ sottoscritto/i _____,
nato/a, il _____ a _____,
e residente/i in _____,
Via/C.so/P.zza _____, n. _____,
Comune _____ Prov. _____,
C.F. _____, in proprio o in alternativa in qualità di:

☐ Legale rappresentante della società, _____ con
sede in: Via/C.so/P.zza _____ Comune _____ Prov. _____ Codice
Fiscale n. _____ Partita IVA n. _____

☐ Procuratore speciale/generale;

☐ Titolate di altro diritto reale (-----specificare-----);

ai fini del presente avviso chiede quale **canone annuo** di locazione per l'immobile sito in
Via/C.so/P.zza _____, n. _____,
Comune _____ Prov. _____,
identificato al catastalmente al foglio _____, mappale _____, sub _____
l'importo di € _____ (/) _____ (netto IVA) (----- in lettere -----).

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.

FIRMA LEGGIBILE