



## **CITTÀ DI BACOLI**

(Provincia di Napoli)  
Staff Gare e Contratti

### **AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE.**

Il Comune di Bacoli intende assumere in locazione un immobile da destinare a sede amministrativa ed operativa della società Flegrea Lavoro S.p.A. che, per conto del Comune, esercita l'attività di Igiene Urbana.

L'immobile di che trattasi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

1. locali da destinare agli uffici, mq. 150/200 circa,
2. locali da destinare agli operatori con annessi servizi e spogliatoi, mq. 100,
3. locali e/o aree da destinare a parcheggio dei seguenti mezzi:
  - a) autocompattatori n. 5 mq. 400,
  - b) automezzi leggeri mq. 600,
  - c) spazzatrici n. 3 mq. 100,
  - d) autovetture n. 2 mq. 30;
4. locali deposito per materiale di consumo, mq. 110,
5. locali per stoccaggio raccolta differenziata, mq. 500,
6. locali per officina leggera, mq. 100,
7. locali tecnici, mq. 40,
8. locale ecoscambio, mq. 40.

l'immobile di che trattasi, inoltre, dovrà avere una superficie esterna di almeno mq. 3.000, da adibire a parcheggio ed ad area di riserva per possibili emergenze.

Si precisa che i locali da adibire a parcheggio degli autocompattatori e spazzatrici possono essere sostituiti da un'area esterna, opportunamente attrezzata.

L'immobile da condurre in locazione dovrà essere ubicato, preferenzialmente, nel Comune di Bacoli, fermo rimanendo che potranno essere prese in considerazione anche ubicazioni in Comuni limitrofi, realizzato in conformità alle autorizzazioni edilizie, o, se oggetto di istanze di sanatoria, in grado di conseguire la stessa.

#### **REQUISITI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile offerto dovrà possedere i requisiti essenziali per essere adibito all'uso indicato già al momento dell'offerta, oppure, se l'immobile dovesse esserne sprovvisto, e, qualora ciò fosse possibile, previa dichiarazione d'impegno, dovrà essere integrato dei requisiti mancanti prima della stipula del contratto di locazione.

Requisiti al momento dell'offerta:

1. localizzazione:
  - essere ubicato in zona ben servita da vie di comunicazione, preferibilmente in zona non fortemente urbanizzata.
2. Struttura:
  - la struttura dovrà essere munita delle certificazioni di staticità,
  - eventuali solai intermedi dovranno garantire un carico ammissibile per uffici pubblici.
3. Stato di conservazione:
  - buono stato di conservazione e privo di tracce di umidità risalente e comunque senza vizi che possano inficiare il futuro utilizzo.

Requisiti al momento della locazione:

Al momento della locazione l'immobile dovrà possedere:

- a) allacciamento alla rete di energia elettrica,
- b) allacciamento alla rete idrica
- c) allacciamento alla pubblica fognatura con le relative autorizzazioni,
- d) impianto di climatizzazione per tutti i locali aperti al pubblico e/o utilizzati dal personale,
- e) impianto idrico con acqua sanitaria,
- f) impianto elettrico di tipo conforme alla vigente normativa, opportunamente certificato, in tutti i locali, compreso di adeguati corpi illuminanti, più in generale, di tutto quanto necessario per darlo perfettamente funzionante per il futuro utilizzo, munito di tutte le autorizzazioni e/o certificazioni necessarie. In particolare, l'impianto dovrà rispondere ai requisiti di legge in materia di luminosità,
- g) impianto antincendio nei locali ove esso è previsto dalla normativa vigente ed impianto di rilevazione fumi in tutti gli altri locali,
- h) impianto di illuminazione di sicurezza, con indicatori in numero adeguato, delle vie di fuga,
- i) canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica,
- j) impianto di allarme,

In generale, l'immobile al momento della locazione, dovrà essere "chiavi in mano", completo cioè, di tutto quanto necessario alla sua funzionalità per l'uso preposto, con la sola esclusione degli arredi.

Per ciò che riguarda la normativa di riferimento, l'immobile dovrà avere:

- A) la conformità alla normativa vigente in materia impiantistica,
- B) la conformità alla normativa vigente, in materia di superamento delle barriere architettoniche,
- C) la rispondenza alle prescrizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro,
- D) la certificazione dell'ASL e dei VV.FF. relativa alla destinazione uso e dell'ARPAC anche per le singole parti in funzione della destinazione d'uso,
- E) la destinazione d'uso compatibile con la finalità d'uso.

Si precisa, all'uopo, che l'immobile, per quanto riguarda gli uffici, dovrà garantire almeno:

- a) n. 3 uffici singoli, una saletta riunioni, un open space, due servizi igienici distinti per sesso, un servizio igienico per diversamente abili, locali archivio, disimpegni, il tutto per una superficie complessiva di mq. 200.
- b) Per quanto riguarda i locali da destinare agli operatori dovranno essere garantiti spazi per n. 2 spogliatoi ove posizionare n. 50 armadietti "pulito/sporco" ed ancora n. 10 docce, n. 10 lavandini, n. 5 servizi igienici e n. 1 servizio igienico per donne.
- c) Per quanto riguarda il deposito mezzi, le superfici dovranno essere compatibili con la sosta di n. 5 compattatori, valutando le stesse circa mq. 400, mq. 600 da destinare ai mezzi leggeri, mq. 90 per n. 3 spazzatrici e mq. 30 per autovetture (si precisa che le superfici sono meramente indicative e valutate al minimo della compatibilità con l'uso alle quali dovranno essere destinati).
- d) Per quanto riguarda gli spazi ove allocare i cassoni scarrabili, il materiale di consumo, le ceste R.A.E., i contenitori per farmaci si prevedono mq. 600 circa.
- e) Per quanto riguarda una officina per piccoli interventi, si prevede una superficie di circa mq. 100.
- f) Per quanto riguarda lo sportello ecoscambio, il locale dovrà avere dimensioni di circa mq. 100, posizionato con una buona accessibilità dall'esterno.
- g) Per quanto riguarda gli spazi esterni, la superficie minima dovrà essere di mq 3.000. Si precisa che, qualora il soggetto che presenterà la propria offerta, preveda di utilizzare spazi esterni per gli automezzi dovrà considerare che requisito indispensabile è quello di prevedere, al coperto, gli spazi da destinare agli scarrabili, alle attrezzature ai materiali di consumo ed ai contenitori per la raccolta.

Potranno, altresì, partecipare all'avviso, anche soggetti titolari di immobili che garantiscono anche solo parzialmente i requisiti richiesti, intendendo che il Comune, qualora a seguito della presente procedura non potesse allocare tutto quanto previsto in un'unica sede, potrà soddisfare le esigenze prospettate locando più immobili.

### **Modalità di valutazione**

Per le offerte che rispondono ai requisiti sopra indicati, saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti criteri:

1. acquisite le offerte, provvederà a dividere le stesse per la loro ubicazione (Comune nel quale l'immobile è allocato);
2. individuazione, sempre riferita al Comune, degli immobili in grado di ospitare in un unico complesso tutte le attività, non facendo distinzione se i locali autorimessa sono all'interno o all'esterno;
3. individuazione degli immobili che soddisfano parzialmente ai requisiti dell'avviso;
4. apertura delle offerte economiche graduando nel modo seguente:

- a) immobili siti nel Comune di Bacoli,
- b) immobili nei Comuni limitrofi, al fine di poter confrontare l'offerta economica per gli immobili al di fuori del territorio comunale, tali offerte si incrementeranno del 20%, questo elemento consente di uniformare le offerte,
- c) eventuale apertura di tutte le altre offerte.

Il Comune aprirà la trattativa prioritariamente con l'offerta più favorevole per gli immobili ubicati nel Comune di Bacoli; solo dopo aver valutato questo aspetto si prenderanno in considerazione le altre offerte.

Nel caso le offerte pervengano da agenzie immobiliari, non si darà luogo a pagamenti per nessuna intermediazione.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata della documentazione appresso indicata dovrà pervenire entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 30.12.2011** un piego sigillato con ceralacca - **con l'esatta indicazione del nominativo del mittente, l'indirizzo, il numero di telefono e di fax, la partita I.V.A.** - controfirmato sui lembi di chiusura, recante la seguente dicitura: "offerta per ricerca immobili sede soc. Flegrea Lavoro S.p.A.", indirizzato a:

"COMUNE DI BACOLI - VIA LUNGOLAGO N. 4 - 80070 BACOLI (NA). La consegna del piego, per la quale è consentita anche la consegna a mano è ammessa per posta (compreso l'autoprestazione), in tal caso sarà totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione il protocollo apposto dall'ufficio Protocollo del Comune di Bacoli.

Il plico dovrà contenere n. 2 buste separate con la seguente documentazione:

**" busta n. 1" – domanda di partecipazione e documenti immobili**

La domanda di partecipazione, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, redatta ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, dovrà riportare espressamente:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, di concordato preventivo, di liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero l'assenza di pendenza di una di tali procedure ne di altre che possano inficiare il perfezionarsi del contratto di locazione;
- b) l'assenza di condanne penali e 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 ne caso di persona giuridica);
- c) l'assenza di condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2°, lett. c) del D.Lgs. 231/2 9001, o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica Amministrazione;
- d) l'accettazione incondizionata del protocollo di legalità stipulato da questo Ente con l'U.T.G. Prefettura di Napoli, consultabile al sito: [www.utgnapoli.it](http://www.utgnapoli.it) e che si intende integralmente riportato;
- e) l'indicazione della data entro la quale i locali possono essere disponibili;

- f) la disponibilità alla realizzazione della predisposizione per il cablaggio strutturato di fonia e dati in funzione delle esigenze dell'Amministrazione;
- g) di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti ed in particolare di prendere atto che il Comune non è vincolato a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. copia fotostatica di un valido documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri,
2. copia del presente avviso di indagine di mercato, firmata per accettazione in ogni pagina,
3. copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione,
4. planimetria dell'immobile, scala 1/100 quotato,
5. planimetria degli spazi esterni in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici etc.,
6. piante, sezioni e prospetti in scala 1/100 e documentazione fotografica,
7. relazione tecnico-descrittiva dell'immobile,
8. schede di accatastamento,
9. inquadramento urbanistico, anche riferito ai vincoli urbanistici.

Si precisa che il Comune 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.

### **AVVERTENZE**

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare 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. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. Il Comune si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il canone richiesto, ai sensi dell'art. 2, comma 222 della legge 191/09 verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte del Comune.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che il Comune 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.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa finalizzata, tra l'altro all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

La stipulazione del contratto definitivo è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla vigente normativa in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

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 ed 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. 196/03, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno ne comunicati ne diffusi.

Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è l'ing. Michele Balsamo, Dirigente del Comune di Bacoli.

Il Responsabile dell'ufficio gare e contratti  
Tobia Massa

Il Dirigente Responsabile  
ing. Michele Balsamo