

VICE COMMISSARIO PER LA RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016
UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE UMBRIA
Via Romana Vecchia 06034 FOLIGNO (PG)
C.F. 84162980547

AVVISO PUBBLICO

RICERCA DI IMMOBILE DA LOCARE PER GLI UFFICI DELL'U.S.R. UMBRIA A NORCIA

Il Vice Commissario – Presidente della Giunta Regionale – Ufficio Speciale per la Ricostruzione dell'Umbria, a seguito degli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, in ottemperanza a quanto disposto con Ordinanza del Vice Commissario Regione Umbria n. 2/2016 che ha stabilito che nella città di Norcia maggiormente colpita dal terremoto venga aperta una sede dell'U.S.R. Umbria e non avendo a disposizione immobili regionali o di altri pubblici disponibili

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile da condurre in locazione per essere destinato alla sede degli uffici dell'U.S.R. Umbria con sede nella città di Norcia.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

A - Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale:

- ubicazione nella città di Norcia, preferibilmente in area centrale, ben collegata con le principali vie di comunicazione e servita da mezzi di trasporto pubblico;
- dotato di un'area pertinenziale esterna - piazzale di circa 500 mq per parcheggio mezzi di servizio;
- immobile dotato di autonomia funzionale e di accessi indipendenti per utilizzo esclusivo della sede.

B - Requisiti dimensionali e funzionali:

Fabbricato ad uso uffici - archivio edificato in muratura o cemento armato, conforme alle norme sismiche vigenti al momento dell'edificazione con accesso carrabile a mezzi di trasporto di medie dimensioni e di superficie netta complessiva di almeno 420-450 mq, di cui:

- una superficie non inferiore a mq 280-300 da destinare ad uffici;
- una superficie non inferiore a circa 140-150 mq da destinare a magazzino/deposito per archivio.

Tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come uffici, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

Le porzioni di immobile da utilizzare ad archivio potranno essere ubicate anche al piano interrato.

Il fabbricato dovrà risultare complessivamente adeguato alla normativa sismica, alle destinazioni d'uso sopra indicate, dovrà essere in condizioni manutentive tali da consentire l'immediato utilizzo per le esigenze rappresentate fatto salvo quanto previsto al punto D.

C - Requisiti tecnici specifici:

- destinazione dell'immobile ad uso uffici - archivio rispondente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti;
- distribuzione degli spazi e dotazione impiantistica adeguata alla destinazione d'uso richiesta e rispondente alla normativa vigente in materia;

- conformità alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi e relativa certificazione, relativamente alle attività soggette;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro; (D.Lgs. 81/2008 e smi);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (legge 10/91; D.Lgs. 192/2005; D.Lgs. 311/2006; D.P.R. 59/2009 D.M. 26/06/2009 e s.m.i.);

D - Requisiti cogenti:

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico. Libero da persone o cose.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti, da ultimarsi entro il termine fissato per la consegna dell'immobile e precisamente entro 30 gg dalla stipula, eventualmente prorogabili di ulteriori 30 giorni. A garanzia di tale impegno assunto, il soggetto proponente dovrà prestare idonea polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% rispetto all'offerta economica (canone annuo/prezzo di vendita) con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta da parte del Vice Commissario. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fidejussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta salvo all'addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dal Vice Commissario.

In alternativa saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili in cui sia rilevata la necessità di effettuare interventi di immediato ripristino o di completamento delle finiture ed impianti. In tal caso le opere potranno essere eseguite direttamente dal Vice Commissario con modalità, tempi e costi da definire con successivi accordi. I relativi costi saranno coperti con i canoni dovuti sino a totale concorrenza delle spese sostenute.

E - Canone di locazione proposto

Il canone annuo proposto per la locazione dell'immobile deve essere formulato a corpo, in riferimento alla superficie commerciale, misurata facendo riferimento alle norme tecniche emanate al riguardo dall'Agenzia delle Entrate – Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Si precisa, inoltre, che la durata del contratto di locazione sarà stabilita, conformemente alla vigente normativa in materia, in anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei) ma il Vice Commissario si riserverà la facoltà di recedere automaticamente dal contratto, senza oneri a suo carico e senza preavviso, in caso di scadenza dell'Ufficio Speciale Ricostruzione, attualmente prevista, ai sensi dell'art. 1, comma 4, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, con legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modificazioni, al 31 dicembre 2018.

F - Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, debitamente sottoscritta e corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire al protocollo dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione Umbria indirizzo pec: ufficiospacialericostruzione@pec.regione.umbria.it, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 26 maggio 2017**, in busta chiusa su cui sarà apposta la dicitura: "**Indagine preliminare per immobile da locare da destinare ad uffici dell'USR Umbria di Norcia. Non Aprire**", al seguente indirizzo: Vice Commissario – Presidente Regione Umbria – Ufficio Speciale per la Ricostruzione dell'Umbria, Via Romana Vecchia, 06034 Foligno (PG).

Nel caso di consegna a mano, sarà possibile consegnare il plico all'indirizzo di cui sopra nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo

caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta. In tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione il protocollo apposto dall'ufficio regionale competente.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Qualora l'offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile.

L'offerta sarà vincolante per centoventi giorni solari continuativi a decorrere dalla data sopra indicata per la presentazione dell'offerta.

Il plico dovrà contenere due buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1

Dichiarazione sostitutiva:

resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, come da modello allegato (Allegato A), dal soggetto munito dei necessari poteri (proprietario del bene se trattasi di persona fisica, rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica) con allegata copia fotostatica del documento di identità attestante:

- la non sussistenza dei motivi di esclusione dalla partecipazione ad una procedura d'appalto o concessione, previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, in quanto applicabili;
- il rispetto della normativa vigente in materia di urbanistica/edilizia e prevenzione incendi, salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici, risparmio energetico, sismica;
o, in alternativa
- dichiarazione di adeguabilità alla normativa vigente in materia di urbanistica/edilizia e prevenzione incendi, salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici, risparmio energetico, sismica, secondo una delle seguenti modalità:
 - a) impegno all'adeguamento entro 30 gg dalla stipula, eventualmente prorogabili di ulteriori 30 giorni;
 - b) l'autorizzazione al Vice Commissario ad eseguire direttamente gli interventi con modalità, tempi e costi da definire con successivi accordi;
- i dati identificativi del/i soggetto/i proprietario/i;
- la dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- che si è preso visione dell'indagine di mercato per la presentazione di manifestazione di interesse in tutte le sue parti e si è consapevole che il Vice Commissario non è vincolato a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta e in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

Documentazione tecnica:

- dati identificativi catastali, visure catastali aggiornate e elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni) in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto della proposta; con identificazione analitica delle superfici commerciali, con indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso secondo i criteri indicati al punto B);
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la 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, nonché la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;

- documentazione fotografica interna ed esterna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- idonee certificazioni a dimostrazione del possesso dei requisiti di cui al punto c) del presente avviso ovvero attestazione di adeguabilità dell'edificio ai medesimi requisiti rilasciata da tecnico abilitato, in forma di perizia giurata, con impegno all'esecuzione delle opere entro il termine all'uopo indicato o con l'autorizzazione al Vice Commissario per la loro esecuzione.

Busta 2

Offerta economica

La dichiarazione di offerta economica a pena di esclusione, dovrà essere resa in conformità al modello allegato (Allegato B) e sottoscritta da soggetto munito dai poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare il titolo di godimento dell'immobile e l'importo del canone annuo di locazione proposto nonché la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per centoventi giorni dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

Si precisa che:

- il Vice Commissario – Presidente della Regione Umbria procederà a selezionare le offerte ritenute rispondenti alle proprie esigenze;
- il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo il Vice Commissario, il quale 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 effetto della presentazione della domanda di partecipazione;
- Il Vice Commissario non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita; nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Vice Commissario, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte;
- Il Vice Commissario potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione, contenente tutte le clausole pattuite, in ogni caso, nessun diritto o pretesa sorge in capo alle parti in caso di mancata conclusione positiva della trattativa;
- le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della

presente ricerca immobiliare, con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento;

- l'Ufficio Speciale della Ricostruzione dell'Umbria si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell' immobile.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla locazione dell'immobile di cui al presente avviso pubblico è il dirigente reggente dell'U.S.R. Umbria arch. Alfiero Moretti a cui possono essere richieste informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso.

Il presente avviso è pubblicato:

- nella pagina dedicata all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione in Umbria nel sito della Regione Umbria;
- sul profilo del committente della Regione Umbria, anche ai sensi dell'art. 29 del DLgs. 18 aprile 2016, n.50;
- nel "Servizio Contratti Pubblici" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- nei siti di contrattazione immobiliare;
- per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria;

L'Ufficio Speciale si riserva la facoltà di apportare integrazioni e modifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione nella sezione avvisi del portale istituzionale della Regione Umbria e nella pagina dedicata all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione in Umbria.

Richiesta canone

Al Vice Commissario – Presidente Regione Umbria
Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria –
Via Romana Vecchia
06034 – FOLIGNO (PG)

Oggetto: Ricerca da parte del Vice Commissario – Presidente Regione Umbria di un immobile da condurre in locazione per essere destinato alla sede degli uffici dell’U.S.R. Umbria con sede in Norcia.

Il sottoscritto
nato a il
..... nella sua qualità di ⁽¹⁾-
..... del bene immobile
identificato catastalmente al foglio.....part.....sub..... sito in
..... Via idoneo ad essere adibito a alla sede dell’U.S.R. Umbria
nel Comune di Norcia

OFFRE

Per la locazione a corpo del bene immobile sopra descritto l’importo di €.....
annui;

Il sottoscritto si impegna a mantenere l’offerta proposta ferma per 120 giorni dal termine di
scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

Luogo e data _____

Firma⁽²⁾

NOTE:

⁽¹⁾- *Indicare titolo di godimento del bene immobile*

⁽²⁾- *La dichiarazione dovrà essere sottoscritta e dovrà essere allegata la fotocopia di un documento di identità in corso di validità.*