

AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO DI CATANZARO

Data di pubblicazione: 01 marzo 2021

Data di scadenza: 01 aprile 2021

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA – INDAGINE DI MERCATO

AVVISO PUBBLICO

L'Avvocatura Distrettuale dello Stato ha necessità di individuare, in locazione passiva, un immobile da adibire a sede dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro.

La ricerca è riservata al territorio del Comune di Catanzaro in luoghi vicini agli uffici giudiziari dell'A.G.O. e del G.A.. L'immobile, con buone caratteristiche costruttive e dotato di parcheggio per 24 posti auto, deve avere destinazione d'uso ad ufficio pubblico (cat. B4 o A10) compatibile con gli strumenti urbanistici.

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie lorda richiesta è di circa mq. 1.100 da suddividersi, indicativamente, come segue:

- mq 900 circa da adibire ad uffici;
- mq 100 circa da adibire ad archivio con quantità di carta superiore a 50 quintali (attività n. 34 D.P.R. 151/2011, soggetta a CPI);
- mq 100 da adibire ad altro utilizzo (sala di attesa, biblioteca-sala praticanti legali);
- mq 500 di superficie scoperta per parcheggi auto.

Dovrà essere presentata offerta per un immobile la cui superficie sia posta su di un unico piano, fatti salvi, eventualmente, i 100 mq. da adibire ad archivio.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

- locali con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- efficacia energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);
- conformità dell'immobile (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche
 - b) sicurezza sui luoghi di lavoro
 - c) normativa antincendio
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- destinazione ad uso ufficio pubblico CAT, B 4 o A 10;

- l'archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge – CPI – (per quantità di carta stimata superiore a 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. n. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- il valore minimo di resistenza al sisma deve essere idoneo in relazione alle specifiche caratteristiche delle funzioni da allocare, considerato tuttavia che l'ufficio di norma non è aperto al pubblico e non sono preventivate possibilità di affollamento.

Nell'ipotesi in cui l'indice di vulnerabilità sismica dell'immobile offerto dovesse essere inferiore al livello minimo previsto per le specifiche funzione da allocare, dovrà produrre in sede di offerta l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento/adeguamento necessarie dando esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza al sisma entro termini certi.

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

- convenienza economica;
- efficienza geometrica (*sub specie*: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposto rispetto all'uso richiesto. In particolare, una stanza per l'Avvocato Distrettuale, con spazio per riunioni, di almeno mq. 50; otto stanze per Avvocati di almeno mq. 20 che consentano il ricevimento dei rappresentanti delle Amministrazioni patrocinate e il posizionamento a muro di scaffali per il contenimento di fascicoli).

L'offerta sottoscritta dal proprietario, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, dovrà pervenire in busta chiusa entro e non oltre le ore 13.00 del 15 aprile 2021 al seguente indirizzo:

Avvocatura distrettuale dello Stato di Catanzaro

- via Gioacchino Da Fiore, 34 – 88100 – CATANZARO;
- PEC: catanzaro@mailcert.avvocaturastato.it;
- [Tel. +39 0961 773154](tel:+390961773154)

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata dove si intendano ricevere le comunicazioni).

Sulla busta dovrà inoltre, essere apposta la dicitura *RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELL'AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO DI CATANZARO*.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dalla Segreteria dell'Ufficio ricevente.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a);
2. Dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato sub b), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D. Lgs. N. 50/2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - Identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
 - estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
 - attestato di prestazione energetica dell'immobile;
 - 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 dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc.);
 - indicazione della superficie lorda e utile dell'immobile, per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc.);
 - elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. 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 di proposta;
 - eventuale documentazione fotografica;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
 - indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;
4. Richiesta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A. redatta secondo il modello allegato sub c).

Premesso che il canone annuo oggetto dell'offerta economica sarà oggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, si fa presente per completezza di informazione, che giusta previsione normativa a ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in l. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto.

Si precisa che:

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di un anno decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amm.ne potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito della

È nominato responsabile del procedimento di ricezione delle offerte il Rag. Luciano Scalamandrè.

L'AVVOCATO DISTRETTUALE DELLO STATO
(Avv. Giampiero Scaramuzzino)