

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE DELL'AGRICOLTURA,
DELLO SVILUPPO RURALE E DELLA PESCA MEDITERRANEA

DIPARTIMENTO REGIONALE DELLO SVILUPPO RURALE E TERRITORIALE

SERVIZIO 14 – “UFFICIO PROVINCIALE AZIENDA FORESTE DEMANIALI DI MESSINA” (U.P.A.-ME)

Via Giordano Bruno, 144 - 98122 MESSINA - Tel. 090-29.850.11 – Fax 090-29.850.303

upame.aziendaforeste@regione.sicilia.it - www.regione.sicilia.it/agricolturaeforeste

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA D'IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA per sede “Ufficio Provinciale Azienda foreste Demaniali di Messina” (U.P.A.-ME) attualmente in Via Giordano Bruno, 144 - 98122 MESSINA

Quest'Ufficio rende noto, viste anche le Direttive prot. nn. 57965 del 10/10/2012 e 63920 del 27/10/2011 del Dipartimento Reg. Bilancio, e la propria determina in merito prot. n. 1369 del 23/2/2015, il proprio interesse ad avviare un'indagine/ricerca di mercato allo scopo di individuare in Messina un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a propria sede istituzionale, entro tempi ristretti, essendo l'Ufficio sotto sfratto a seguito di convalida dello stesso da eseguirsi al 15/3/2015; a causa di ciò si sta anche contemporaneamente provvedendo ad accertare la disponibilità di immobili adeguati, presso Enti ed Organismi pubblici quali, Enti Locali, Agenzia Demanio, competenti Uffici Regione Siciliana, A.S.P., etc., confiscati e non, del demanio e patrimonio pubblico anche regionale.

Il presente avviso, finalizzato ad una mera ricerca/indagine di mercato, ai sensi dell'art. 41 del Regolamento di Contabilità di Stato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere o sospendere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta anche per motivi di pubblico interesse, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonchè la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

Non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto non si riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri a tale titolo.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche generali:

1. **Ubicazione:** La ricerca è indirizzata ad immobili nell'ambito urbano, preferibilmente nel centro di Messina e, comunque, in una zona che dovrà essere adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione.
2. L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accesso indipendenti.
3. 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 vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato e libero da persone e cose alla data di presunta immissione del Conduttore.

L'immobile ultimato ed agibile dovrà esser consegnato preferibilmente entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente avviso sul sito web dipartimentale di cui oltre.

Caratteristiche tipologiche:

1. destinazione dell'immobile ad "uso ufficio pubblico" e rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
2. sovraccarico per i solai delle zone uffici e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
3. rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008 e s.m.i.);
4. rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge n.13/1989 e D.Lgs. n. 503/1996 e s.m.i.);
5. preferibilmente utilizzo esclusivo della sede;
6. presenza di parcheggi di pertinenza (a raso o interrati) o disponibilità di essi nelle immediate vicinanze;
7. adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno e predisposizione dell'immobile al cablaggio con apposita distribuzione verticale ed orizzontale;
8. presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio e ad ospitare le attrezzature informatiche (server farm);
9. 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 giugno 2009 e s.m.i.);
10. immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare con oneri a carico della proprietà; in tale ultimo caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di fonire apposite specifiche tecnico/funzionali;
11. immobile dotato di documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico dell'immobile alla vigente normativa (L.46/90 e s.m.i.);
12. immobile dotato di documentazione attestante la conformità dell'impianto termoidraulico dell'immobile alla vigente normativa (L.46/90 e s.m.i.);
13. immobile dotato di certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
14. immobile dotato di certificato di agibilità;
15. immobile dotato di certificazione energetica;
16. immobile, in ogni caso, dotato di impianti conformi alla vigente normativa (D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.)

Consistenza

La superficie utile dell'immobile in oggetto stimata dovrebbe essere orientativamente di 1.000 /1200 mq., anche su più piani; tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi, nonché al numero di dipendenti che dovranno ivi operare in considerazione della riorganizzazione assessoriale e dipartimentale in fieri, prevista dall'art. 34 L.R. 15 maggio 2013 n. 9.

Requisiti preferenziali non obbligatori

Saranno valutati, quali elementi preferenziali i seguenti aspetti:

A. Per quanto attiene alla localizzazione:

1. essere ubicato in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
2. presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo del personale e/o utenza;
3. vicinanza a parcheggi pubblici;
4. vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e punti di ristoro;

B. Per quanto attiene alla struttura e utilizzo dell'immobile:

1. indipendenza del fabbricato;
2. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;

C. Per quanto attiene alla vetustà dell'immobile, esso potrà essere:

1. di recente costruzione (ossia costruito entro i 5 anni precedenti alla pubblicazione dell'avviso);
2. di recente ristrutturazione (ossia ristrutturato entro i 10 anni precedenti alla pubblicazione dell'avviso);

D. Per quanto attiene alla flessibilità del layout:

1. possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;

2. presenza di spazi accessori e di supporto quali sale riunioni, aree break, sale fotocopie, archivio, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;

E. Per quanto attiene al livello della dotazione impiantistica e tecnologica:

1. presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;

2. dotazione di controllo accessi;

3. impianto di allarme antintrusione;

4. impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc...);

5. impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (da comprovare attraverso il possesso della classificazione energetica di tipo A, B o C).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI OFFERTA

a) requisiti di partecipazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati; in particolare:

- L'offerta potrà essere presentata dai soggetti proprietari di immobili, anche tramite loro procuratori speciali, che non si trovano in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione ed in materia di legislazione antimafia.

- Le offerte devono essere sottoscritte dal/i proprietario/i dell'edificio e/o o suo procuratore speciale; in ipotesi di comunione indivisa, l'istanza deve essere formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari (o loro procuratori speciali) ovvero da procuratore munito di mandato speciale collettivo.

- Nel caso di persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della stessa, o comunque da persona munita dei relativi poteri, conferiti dai competenti organi della società o dell'ente, nelle forme dell'atto pubblico (da prodursi in copia autentica).

b) modalità di presentazione della proposta di offerta

La proposta di offerta, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo di quest'Ufficio U.P.A. Messina - in plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "Offerta per immobile da destinare a sede U.P.A. Messina" entro e non oltre le ore 12.30 del quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso sul sito web dipartimentale:

http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_Assessoratoregionale delle Risorse Agricole e Alimentari/PIR_AzForesteDemaniale

al seguente indirizzo: "Ufficio Provinciale Azienda foreste Demaniale di Messina" (U.P.A.-ME), Via Giordano Bruno, 144 - 98122 MESSINA

Per l'inoltro potranno essere utilizzati alternativamente i seguenti strumenti :

1. raccomandata a.r. al suddetto indirizzo;

2. consegna a mano del plico dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni dal lunedì al venerdì, entro il termine perentorio sopra indicato, presso il medesimo indirizzo, Ufficio Protocollo, che rilascerà il numero di protocollo in entrata.

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

La proposta di offerta trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili all'amministrazione, e farà fede il timbro a data dell'ufficio postale accettante.

Le proposte che perverranno poco oltre la data stabilita potranno essere eventualmente prese in considerazione avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato, alla necessità di definire entro una data certa l'attività conoscitiva di che trattasi, essendo l'Ufficio sotto sfratto a seguito di convalida dello stesso da eseguirsi al 15/3/2015

Il plico dovrà indicare in evidenza la dicitura “MANIFESTAZIONE D’INTERESSE PER RICERCA LOCAZIONE PASSIVA UPAME – NON APRIRE” e contenere la **domanda di partecipazione e la seguente dichiarazione e documentazione**, debitamente sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

1) dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- d) che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ecc.);
- e) che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- f) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- g) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- h) che l'immobile sarà consegnato con tutti i requisiti richiesti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte;
- i) la proposta di corrispettivo della locazione, consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo, al netto dell'Iva se dovuta, e la precisazione che è vincolante per l'offerente per 12 mesi dalla sua presentazione;
- j) planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;
- k) relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
- l) copia fotostatica del documento di identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

Si precisa che questa Amministrazione 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.

Al miglior offerente sarà richiesta tutta la ulteriore documentazione comprovante i requisiti e le caratteristiche di cui sopra (ad es.: copia del titolo di proprietà, certificato camenale con nulla osta antimafia, copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni tecniche etc.); in particolare, agli effetti della sottoscrizione del contratto di locazione ad uso ufficio pubblico, il proprietario dell'immobile dovrà mettere a disposizione i sotto indicati documenti:

1. titolo di proprietà;
2. titolo abilitativo edilizio e relative varianti ovvero, eventuali concessioni in sanatoria, unitamente ai certificati di agibilità;
3. planimetrie di progetto dei fabbricati scale 1:100/200 con visto dell'Ufficio Urbanistico;
4. certificato di collaudo statico del fabbricato;
5. certificati catastali e planimetrie catastali relativi agli immobili oggetto di locazione;
6. regolamento di condominio;
7. tabelle millesimali relative alla proprietà, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e (se centralizzato) all'impianto di riscaldamento da fornire anche su supporto informatico;
8. fascicolo del fabbricato se disponibile;
9. documentazione presentata al Comune in merito al rispetto della normativa sull'isolamento termico degli edifici sulla base della normativa vigente all'epoca della costruzione;

10. relazione tecnica e planimetrie firmate da un tecnico abilitato degli impianti a rete (gas, idrico, termico, elettrico ecc.);
11. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici;
12. certificati di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo dei VV.FF.;
13. impianti elevatori: comunicazione da parte del proprietario al Comune ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 162/99;
14. impianti termici centralizzati: libretto di centrale e/o in subordine relazione tecnica e schema d'impianto approvato dall'I.S.P.E.L.S.

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio e/o il competente Ufficio Tecnico Regionale.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che quest'Amministrazione 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. L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul suddetto sito web dipartimentale.

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.

La stipula del contratto definitivo, normato dalla legge n. 392/1978 ed in particolare dagli artt. 28, 29, 32, 42, è subordinata al suddetto giudizio di congruità della locazione nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 38, co. 1, del D.lgs 163/2006 e s.m.i. e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà 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 personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno nè comunicati nè diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento: Sig.ra Giuseppa Di Rosa, Consegnatario, tel.: diretto 090/29850206, tel: 090/2985011 e fax 090/29850303, gdirosa@regione.sicilia.it, upame.aziendaforeste@regione.sicilia.it (a suo supporto: avv. Fabio Donato Dirigente U.O. 3 tel.: 090/29850219, 3204778496, fdonato@regione.sicilia.it)

Il file word per la più rapida compilazione della documentazione d'offerta potrà esser richiesto contemporaneamente a tutte le suddette mail.

Il presente avviso é disponibile in versione integrale sul sito internet all'indirizzo:
http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_Assessoratoregionale delle Risorse Agricole e Alimentari/PIR_AzForesteDemaniale voce "Amministrazione Trasparente" sezione Bandi di gare e contratti, all'Albo Pretorio del Comune di Messina etc.

IL DIRIGENTE PROV.LE ad interim
f.to (dr. Mario BONANNO)