



AZIENDA PER IL DIRITTO AGLI STUDI UNIVERSITARI

Via XX Settembre nn. 46/52 - 67100 L'Aquila

C.F.: 80004530665 - P.I.: 01024330662

www.adsuaq.org

e-mail: info@adsuaq.org

Sede Operativa: Ex Caserma Campomizzi Palazzina "D"

Località Casermette

67100 L'AQUILA

Tel. 0862-32701 Fax 0862-312163

AREA TECNICA



RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA- INDAGINE DI MERCATO

L'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila, Ente Strumentale della Regione Abruzzo, istituito con L.R. 91/94 per la gestione di servizi a favore degli studenti Universitari, ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, eventualmente da acquisire esercitando il diritto di prelazione per la scrivente Amministrazione o per Enti o soggetti da essa indicati, da adibire a sede dell'Ufficio.

Visto che con deliberazione del CDA n. 05 del 02.02.2021 sono state approvate le Linee Guida per la predisposizione di una indagine di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile nel comune di L'Aquila da condurre in locazione passiva, ed eventualmente da acquisire e da destinare ad Uffici dell'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila.

Il presente bando è pubblicato sulla piattaforma telematica raggiungibile al link <http://adsuaq.acquistitelematici.it>, contestualmente sul sito dell'Azienda per Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila, raggiungibile all'indirizzo: www.adsuaq.org (reperibile, per comodità di consulto, al seguente link: <http://www.adsuaq.org>) e sull'albo pretorio del Comune di L'Aquila. L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche.

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie totale lorda dell'immobile per il quale si attiva la presente ricerca di mercato dovrà essere di circa mq. 700, oltre ad una porzione ad uso archivio/magazzini/ servizi accessori di circa mq 50 con adeguata impiantistica e CPI come meglio di seguito specificato ed eventuale parcheggio auto/ garage e/o spazio esterno, per almeno n° 15 posti auto.

L'immobile richiesto deve essere stato già costruito alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionale alla data di consegna. Non si prenderanno in considerazione edifici in fase di costruzione alla data di scadenza del presente avviso.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ubicazione nelle seguenti zone individuate dall'Agenzia delle Entrate:
 - B1/Centrale/ - Piazza Duomo e Corso
 - B2/Centrale/ - interno mura urbane
 - C1/Semicentrale/- Rivera, Stazione, Viale Croce Rossa, Strinella, Collemaggio, Pile, Santa Barbara, Torrione, Santanza, San Sisto.
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- agevole fruibilità di aree parcheggio per l'utenza;
- efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in con-

formità alla normativa vigente (o relativa “dichiarazione d’intenti” a rendere conformi, prima della consegna dell’immobile, gli impianti alla normativa vigente con obbligo di presentare tutte le relative certificazioni);

- conformità dell’immobile (o relativa “dichiarazione d’intenti” a rendere conforme l’immobile prima della consegna) 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;
- utilizzabilità degli spazi nel rispetto delle misure di prevenzione sanitaria relative all’emergenza COVID 19 e in conformità ai criteri di massima tutela del benessere sul luogo di lavoro;
- deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe III “Costruzioni con funzioni non strategiche” la cui destinazione d’uso sia da considerarsi rilevante e, comunque, avere un indice di vulnerabilità sismica pari al 100%; il rispetto del presente requisito sarà attestato mediante presentazione del documento di analisi della vulnerabilità sismica: nel caso in cui il documento non attestasse l’indice richiesto verrà inserita nel contratto apposita clausola che preveda l’impegno della proprietà a provvedere ai lavori di adeguamento/miglioramento volti a raggiungere il valore di resistenza al sisma richiesto;
- possibilità di avere la destinazione ad uso ufficio pubblico CAT. B 4;
- 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 ai 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. N. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi).
Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell’immobile richiesto:
- Indice di vulnerabilità (al 100% requisito indispensabile)
- convenienza economica;
- prossimità delle arterie di comunicazione più importanti;
- efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda); razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all’uso richiesto;
- architettura modulare degli spazi locati;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- le superfici destinate ad “archivio” dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.
- Disponibilità ad inserire nel contratto di locazione clausola di prelazione per l’acquisto in favore del locatore o soggetto dallo stesso nominato in caso di vendita.
- Pregio storico e architettonico dell’immobile atto a conferire allo stesso carattere di rappresentanza per le funzioni istituzionali cui sarà adibito
- Disponibilità di parcheggio in relazione al numero di posti auto a disposizione

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l’immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo, che dovrà essere indicato nell’offerta e comunque prima della consegna dell’immobile.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA., con la facoltà di recesso per l’Amministrazione con sei mesi di preavviso.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario- persona fisica e/o giuridica- dovrà pervenire, entro e non oltre le **ore 18:00 del 30.11.2021**, secondo le modalità indicate nella piattaforma telematica all'indirizzo internet corrispondente all'URL <https://adsuaq.acquistitelematici.it/>.

Dopo aver allegato la documentazione richiesta, sarà necessario confermare la propria partecipazione tramite l'apposito tasto; il sistema invierà a questo punto una ricevuta di partecipazione via PEC, contenente l'elenco dei documenti caricati e le informazioni relative.

La PEC inviata costituisce notifica del corretto recepimento dell'offerta stessa.

L'offerta si considera ricevuta nel tempo indicato dal Sistema, come risultante dai log dello stesso Sistema. Il concorrente potrà presentare una nuova offerta entro e non oltre il termine sopra indicato, previsto per la presentazione della medesima; questa nuova offerta sarà sostitutiva a tutti gli effetti della precedente. Non è necessario provvedere alla richiesta scritta di ritiro dell'offerta precedentemente inviata poiché il Sistema automaticamente annulla l'offerta precedente (stato "sostituita") e la sostituisce con la nuova.

Non sarà ritenuta valida e non sarà accettata alcuna offerta pervenuta oltre la data del **30.11.2021, ore 18:00**, anche per causa non imputabile al Concorrente.

I concorrenti esonerano la Stazione Appaltante e il gestore del sistema da qualsiasi responsabilità inerente il mancato o imperfetto funzionamento dei servizi di connettività necessari a raggiungere il Sistema e a inviare i relativi documenti necessari per la partecipazione alla procedura.

Saranno escluse le offerte irregolari, equivoche, condizionate in qualsiasi modo, difformi dalla richiesta o, comunque, inappropriate.

La Stazione Appaltante si riserva facoltà di sospendere o rinviare la procedura qualora riscontri anomalie nel funzionamento della piattaforma o della rete che rendano impossibile ai partecipanti l'accesso al Sistema o che impediscano di formulare l'offerta.

I partecipanti alla procedura in oggetto, dovranno far pervenire la documentazione richiesta entro e non oltre il termine perentorio e le modalità indicate del presente avviso. L'offerta dovrà pervenire esclusivamente a mezzo della piattaforma elettronica, entro e non oltre l'orario e il termine perentorio sopra indicato.

LA DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE DIGITALMENTE SARA' LA SEGUENTE:

n. 3 buste distinte Busta A –Busta B – Busta C contenenti:

Busta A:

- domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub a);

Busta B:

- dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato sub b), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 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 uso 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, in ogni caso entro il termine di consegna dell'immobile, 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;
- ⇒ rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- ⇒ 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, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
- ⇒ indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e 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;
- ⇒ possibilità di copertura rete telefonica e informatica tramite Fibra ottica;
- ⇒ 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.

Busta C:

- richiesta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato sub c).

Questa Direzione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di selezionare la proposta che riterrà preferibile ovvero di non selezionare alcuna proposta.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse, pervenute nei modi e entro i termini sopra descritti, verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione delle offerte, che valuterà la sussistenza e la rispondenza ai requisiti suddetti.

La Commissione esaminerà le risposte pervenute, selezionando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e, qualora necessario, potrà richiedere un sopralluogo di verifica dell'immobile proposto.

Qualora per l'immobile selezionato non sia stata prodotta tutta la documentazione richiesta, la Commissione comunicherà all'offerente il termine entro cui produrre la medesima.

Avranno priorità di valutazione gli immobili di proprietà pubblica;

SI EVIDENZIA CHE:

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare di un immobile idoneo all'uso dell'Ufficio dell'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila.

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

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta, laddove si presentino le condizioni di legge, 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 18 mesi, 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'Amministrazione 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 di questa Azienda www.adsuaq.it.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del D. Lgs. n. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Resta inteso che per l'indagine esplorativa sopra riportata le modalità di presentazione delle offerte sono unicamente quelle indicate al paragrafo "PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE".

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare:

Ing. Luigi Aratari (luigi.aratari@adsuaq.org) tel. 349.0583141;

PUBBLICAZIONE

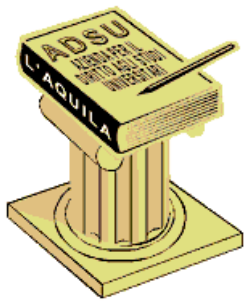
Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sulla piattaforma telematica raggiungibile al link <http://adsuaq.acquistitelematici.it>, e sul sito internet dell'Azienda per Diritto agli Studi Universitari di L'Aquila, raggiungibile al seguente link: <http://www.adsuaq.org/> e sull'albo pretorio del Comune di L'Aquila.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale Internet di questa Azienda.

L'Aquila, li 17/08/2021

Il Direttore
Dott. Luca Valente





***** CONTIENE FILE ALLEGATI *****
***** NON CONSULTABILI DA BROWSER *****

A.D.S.U. L'AQUILA

Protocollo N. 0002051 in data 18/08/2021 11:11

Sezione PROT - PROTOCOLLO GENERALE

Tipologia

PROTOCOLLO IN PARTENZA

Oggetto

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA- INDAGINE DI MERCATO

Classificazione da Titolare

Titolo: V - TECNICO INFORMATICO

Allegati

Il presente Documento contiene al suo interno il seguente Allegato:

1. Avviso Pubblico Uffici.pdf

Impronta: 0032D7DB6C2C89E589BDDE154A33607090539EA5FF9830FDF7E7E5B83A2D2E9B; Algoritmo: SHA-256



APRIRE IL DOCUMENTO CON UN LETTORE PDF, PER CONSULTARE I SUDETTI FILE NELLA SEZIONE INTERNA ALLEGATI