

## **AVVISO PUBBLICO**

### **RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO**

#### Sommario

INTRODUZIONE	2
REQUISITI DIMENSIONALI	2
REQUISITI DELL'IMMOBILE:	2
ELEMENTI PREFERENZIALI	3
REQUISITI DELL'OFFERENTE	4
PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	4
CONTENUTO DELL'OFFERTA	5
CHIARIMENTI	6
STIPULA E DURATA DEL CONTRATTO	7

## INTRODUZIONE

L’Agenzia Regionale per la salute ed il Sociale – Puglia (d’ora innanzi, Agenzia) ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede dei propri Uffici.

Il presente Avviso è pubblicato contestualmente sul sito <https://aress.regione.puglia.it> (sezione “TRASPARENZA” alla voce “Bandi di gara e contratti”) oltre che sull’albo pretorio dell’Agenzia.

La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Bari, in zona ben collegata dal servizio di trasporto pubblico.

L’immobile dovrà avere le caratteristiche di seguito descritte.

## REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie lorda richiesta è di almeno mq 2.500.

L’immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti Amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

L’immobile richiesto deve costituire un’unità immobiliare autonoma “cielo terra” e deve consentire di realizzare, al proprio interno, una compartimentazione fisica per separare le aree soggette a vincolo di accesso.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili che costituiscano una porzione di una unità immobiliare più grande, a condizione che la porzione offerta in locazione sia separata fisicamente rispetto alla altra/e porzioni dell’immobile, dotata di autonomia degli impianti elettrico e di trasmissione dati, nonché abbia accessibilità separata e limitatezza di spazi condominiali.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, 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, 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 sarà appositamente indicato nell’offerta.

## REQUISITI DELL’IMMOBILE

- ✓ Indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, 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;



- ✓ agevole fruibilità di aree parcheggio;
- ✓ 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 agli strumenti urbanistici vigenti;
- ✓ 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);
- ✓ conformità dell’immobile alla normativa vigente in materia di:
  - a) abbattimento delle barriere architettoniche;
  - b) sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - c) normativa antincendio;
  - d) normativa antisismica;con riferimento al precedente punto d), va prodotto il documento di analisi di vulnerabilità sismica da valutare in relazione alla destinazione d’uso dell’immobile e del luogo.  
Qualora l’immobile offerto non dovesse avere, al momento della proposta, i requisiti richiesti, dovrà sussistere l’impegno dell’offerente ad eseguire tutti i necessari interventi di miglioramento che determineranno il raggiungimento della classe d’uso richiesta.

## ELEMENTI PREFERENZIALI

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 proposti rispetto all’uso richiesto;
- ✓ architettura modulare degli spazi locati;
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva;
- ✓ valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all’indice di resistenza al sisma, ecc.);

✓ ubicazione al piano terra o ai piani interrati delle superfici destinate ad “archivio”, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse;

## REQUISITI DELL’OFFERENTE

L’offerente (persona fisica o giuridica), pena l’inammissibilità dell’offerta e/o l’impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve essere proprietario dell’immobile offerto ovvero dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell’offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

L’offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l’Agenzia al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L’offerta sottoscritta dal proprietario, persona fisica e/o giuridica, dovrà pervenire in busta chiusa, al seguente indirizzo pec: [direzione.aress@pec.rupar.puglia.it](mailto:direzione.aress@pec.rupar.puglia.it) **entro e non oltre n. 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente avviso, indicando nell’oggetto: “RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI DELL’AGENZIA REGIONALE PER LA SALUTE ED IL SOCIALE – PUGLIA”**

Nell’offerta dovranno essere chiaramente indicati i dati dell’offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata).

L’invio dell’offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all’indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione dell’offerta è perentorio e faranno fede la data e l’orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

L’offerta e la restante documentazione sono sottoscritte digitalmente dal soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta l’offerta e che ha la piena proprietà dell’immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo concedere in locazione. Nel caso di persona giuridica, occorre allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale. Nel caso di ditta individuale o società, occorre presentare certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l’offerta sia presentata tramite procuratore o institore (e, quindi, sottoscritta da quest’ultimo per conto dell’offerente), occorre allegare procura in originale o copia autentica.

Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta l'offerta. Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

**1. Domanda di partecipazione**, redatta secondo lo schema di cui all'**allegato 1)**;

**2. Dichiarazione** con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'**allegato 2)**, attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94-95, D.Lgs. n. 36/2023 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;

**3. Offerta economica**, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello **allegato 3)**.

Premesso che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, si fa presente che - giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in l. n. 135/2012 - qualora si tratti di immobili di proprietà privata, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto, **salvo che ricorra una delle condizioni in presenza delle quali la sopra citata riduzione non si applica, come previsto dal decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, all'articolo 16 – sexies.**

A tal fine, l'offerta economica è accompagnata dalla dichiarazione secondo cui l'offerente si rende disponibile a negoziare il canone di locazione ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio. Qualora l'immobile sia rispondente alle esigenze dell'Agenzia e sia ritenuto economicamente conveniente, l'offerente accetta di negoziare in una fase successiva, anche non immediata, termini e condizioni di un contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione della valutazione di congruità del canone e di nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.

**4.** In allegato all'offerta dovrà essere prodotta, **su idoneo supporto digitale**, ai fini di un più agevole esame, **una relazione descrittiva e la relativa documentazione** 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 la relativa certificazione;
- 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;
- documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica redatto ai sensi della normativa vigente;
- 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 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 a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato pdf sia in formato DWG);
- 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.

## CHIARIMENTI

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti al Servizio Appalti e Contratti dell'Agenzia:

Pec: [provveditorato.aress@pec.rupar.puglia.it](mailto:provveditorato.aress@pec.rupar.puglia.it)



# AReSS

Agenzia Regionale per la Salute ed il Sociale

Regione Puglia

E-mail: [appaltiecontratti@aress.regione.puglia.it](mailto:appaltiecontratti@aress.regione.puglia.it)

Tel: 080 5404237

## STIPULA E 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.

### **Si precisa che:**

La presente indagine riveste carattere di analisi 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 **12 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, sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito della Agenzia.

Il Direttore Generale  
Dott. Giovanni Migliore  
firmato digitalmente