

**AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALLA RICERCA DI LOCALI DA ASSUMERE IN LOCAZIONE
PASSIVA PER LA SEDE LEGALE DEL CONSORZIO DI BONIFICA 3 AGRIGENTO
(in breve CB3AG)**

(Mandatario senza rappresentanza del Consorzio di bonifica della Sicilia Occidentale D.P. Reg. Sic. n° 467 del 12 settembre 2017)

Art. 1

Finalità dell'avviso

Il CB3AG, con il presente avviso, ricerca, in locazione passiva, locali da adibire come uffici atti ad ospitare la propria Sede Legale.

Art. 2

Oggetto

L'avviso riguarda la ricerca di locali ad uso ufficio da condurre in locazione passiva, in qualità di unico conduttore, mediante la stipula di apposito contratto di locazione da redigere nelle forme di legge.

Il presente avviso va considerato esclusivamente come ricerca esplorativa di mercato per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di proponenti potenzialmente interessati in modo non vincolante e impegnativo per il CB3AG, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che presenteranno la propria candidatura; il CB3AG 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 della pratica.

Art. 3

Durata del contratto di locazione

La durata del contratto di locazione richiesta è per un periodo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei), con l'esplicita richiesta di rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza, ma con facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di rescissione anticipata, il locatore non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Art. 4
Tempistiche

Il termine per la consegna dei locali al CB3AG, comprensivo dei tempi per eventuali adattamenti e migliorie dei locali, è fissato entro fine gennaio 2023, salvo proroghe motivate.

Art. 5
Caratteristiche e requisiti dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

1. Localizzazione

L'ubicazione deve essere nel territorio del comune di Agrigento o in zona limitrofa a tale territorio, preferibilmente in zona servita dai mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

I locali devono essere autonomi e/o insediati in un complesso immobiliare ovvero in una porzione di complesso immobiliare comunque dotata di autonomia funzionale, con possibilità di parcheggio nelle adiacenze o nelle vicinanze.

Sono richiesti i sottoservizi essenziali: acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione e connettività che garantisca accesso ad internet ad alta velocità.

E' altresì richiesta la certificazione di destinazione d'uso in relazione alla tipologia di locali necessari al CB3AG.

2. Dimensionamento e consistenza edilizie

I locali devono essere idonei all'utilizzo quale sede di lavoro ed uffici, oltre alla presenza di locali da adibire ad archivio e servizi igienici ben distribuiti.

Sulla base delle esigenze del CB3AG è stato determinato il fabbisogno degli spazi occorrenti per le attività della sede legale, da considerarsi indicativo e suscettibile di adattamenti:

3. Caratteristiche dell'immobile, dei locali e ripartizione

Superficie complessiva: non inferiore a mq 350 anche ripartita in più piani con un massimo di 2 piani, orientativamente così suddivisa:

- n. 1 sala riunioni;
- non meno di n. 10 stanze di vario metraggio;
- non meno di n. 2 locali adibiti a servizi igienici (n. 1 per donne e n. 1 per uomini);
- spazi accessori (corridoi, ingressi, disimpegni ecc.).

L'immobile, inoltre, deve essere:

- rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
- dotato di impianto di riscaldamento;
- dotato di impianti di raffrescamento o climatizzazione;
- dotato di impianto di rete informatica con cablaggio strutturato;

- dotato di predisposizione per ciascuna postazione di lavoro di linee elettriche, dati e telefoniche;
- dotato impianti di protezione attiva e passiva (c.d. messa a terra).

Art. 6

Elementi qualificanti e preferenziali

Verranno valutati, come elementi qualificanti e preferenziali, i seguenti aspetti:

- a. posizione baricentrica rispetto al centro cittadino;
- b. vicinanza alle linee del servizio di trasporto pubblico locale extraurbano (autobus e treno) e di parcheggi di proprietà e pubblici;
- c. presenza di arredi, pareti divisorie, pareti attrezzate, scaffalature, ecc.;
- d. aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le eventuali soluzioni proposte per:
 - d.1- la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;
 - d.2- la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
 - d.3- l'efficienza gestionale;
 - d.4- la sicurezza antieffrazione.
- e. ipotesi e/o servizi migliorativi rispetto ai requisiti richiesti nel presente avviso, con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali;
- f. disponibilità all'adattamento dei locali alle esigenze del CB3AG;
- g. disponibilità alla consegna definitiva dei locali in data anticipata rispetto alla tempistica illustrata nell'art. 4;
- h. presenza di impianti di comunicazione e di elaborazione dati attraverso un sistema di cablaggio del tipo "strutturato a fibra ottica";
- i. presenza di impianto antincendio conforme alla normativa di settore.

Art. 7

Requisiti dei partecipanti

Coloro che intendono presentare la propria candidatura devono possedere i seguenti requisiti:

- inesistenza di situazione pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- capacità a contrattare con la P.A.;
- possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

Il CB3AG si riserva di richiedere ai proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra attività pubblica e quella privata, con possibili danni all'immagine e/ o attività, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

Art. 8

Modalità di partecipazione alla procedura

I proponenti aventi i requisiti, che intendono presentare la propria candidatura dovranno far pervenire una richiesta, a mezzo dell'allegato "Modello A", in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro le ore 12:00 del giorno 14/11/2022 al seguente indirizzo:

Consorzio di Bonifica 3 Agrigento
Via Miniera Pozzo Nuovo, sn
Zona Industriale Agrigento
92020 - Agrigento

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALLA RICERCA DI LOCALI IN LOCAZIONE PASSIVA PER LA SEDE LEGALE DEL CB3AG - NON APRIRE-

Il plico potrà essere consegnato personalmente all'ufficio protocollo o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data e l'ora di ricezione, il protocollo apposto dall'Ufficio Protocollo del CB3AG, restando esclusa qualsiasi responsabilità del CB3AG, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle candidature presso l'indirizzo sopra indicato.

Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori dalle modalità e termini sopra indicati.

La richiesta, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta dai proponenti dell'immobile, nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante - ovvero da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico.

Il proponente dovrà rilasciare le seguenti dichiarazioni:

1. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione specificandone la qualità;
2. ubicazione e identificativi catastali dell'immobile;
3. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali
ovvero che l'immobile sarà libero da gravami, pesi, cose e persone e non oggetto di ulteriori impegni contrattuali entro la data del 31/01/2023;
4. interesse a concedere l'immobile in locazione al CB3AG alle condizioni di cui all'avviso pubblicato;
5. accettazione di tutte le condizioni previste dal presente avviso esplorativo;
6. disponibilità a far visionare l'immobile dal personale indicato dal CB3AG;
7. disponibilità a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle candidature pervenute una verifica tecnico-amministrativa nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che il CB3AG dovesse richiedere sull'immobile stesso;
8. disponibilità alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso ovvero entro altra data antecedente, da specificare, fatto salvo il concordamento di proroghe ove sia di interesse del CB3AG;

La richiesta dovrà inoltre contenere dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono nei confronti del proprietario, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016 a cui si rinvia.

Alla richiesta dovrà essere allegata la documentazione specificata di seguito e i documenti tecnici potranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf o altro file di stampa:

1. dichiarazione sostitutiva del Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (in caso di persona giuridica);
2. incarico di mediazione immobiliare (in caso di intermediario immobiliare);
3. copia del titolo di proprietà dell'immobile;
4. planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, ecc.;
5. planimetria e visura catastale;
6. documentazione fotografica;
7. breve relazione tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a. consistenze, superficie lorda totale e suddivisa per piano, superficie lorda suddivisa per spazi per uffici (comprensivi dei collegamenti verticali ed orizzontali e dei servizi annessi), locali archivio;
 - b. tipologie e caratteristiche prestazionali degli impianti tecnologici (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, audio/video, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, ecc.);
 - c. sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, arredi speciali, ecc.);
 - d. copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dei locali ad essere adibiti all'uso al quale saranno destinati quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio in fognatura, certificato di prevenzione incendi, certificato urbanistico, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..;
8. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
9. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della proposta.

Alla richiesta potrà essere anche allegata una breve relazione illustrativa di eventuali proposte per migliorie e adattamenti alle esigenze manifestate in questo avviso,

Art. 9

Modalità di svolgimento della procedura

In seguito alla scadenza dei termini previsti per la presentazione delle candidature di cui al presente avviso verrà effettuata una valutazione preliminare delle richieste pervenute.

Successivamente alle valutazioni preliminari potranno essere presi contatti con i proponenti degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze del CB3AG.

Individuati i locali più rispondenti alle richieste, comunque ritenuti potenzialmente adattabili alle esigenze del CB3AG, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con i proponenti, finalizzata a concordare gli adattamenti, le migliorie, in genere gli eventuali investimenti necessari, quant'altro possa occorrere per la definizione di un accordo, compreso il canone di locazione annua e l'eventuale vincolo temporaneo di locazione. Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dei locali a quanto attestato nella richiesta, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute dal CB3AG sino alla data di interruzione della trattativa stessa, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Nel caso in cui venga individuato un immobile rispondente alle esigenze del CB3AG, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 10

Ulteriori informazioni sulla procedura

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso presso il Consorzio di Bonifica 3 Agrigento - Via Miniera Pozzo Nuovo, snc - Zona industriale Agrigento.

Responsabile del Procedimento: Dott. Leonardo Mulè, recapiti:

tel. 0922441695;

cell. 3487777241;

e-mail: segreteria@bonifica3ag.it:

Nella richiesta dovrà essere indicato il recapito al quale inviare le risposte.

Art. 11

Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e del GDPR Regolamento EU 679/2016, i dati personali forniti dagli operatori partecipanti alla gara, verranno raccolti e trattati nel rispetto della normativa vigente, e verranno utilizzati esclusivamente per gli adempimenti funzionali allo svolgimento del procedimento in oggetto.

Con la partecipazione alla procedura, in ogni caso, gli istanti autorizzano il trattamento dei dati trasmessi, per i fini di cui alla procedura stessa.

Allegati:

Modello A;

Modello B.



Il Responsabile Unico del Procedimento

(Dott. Leonardo Mulè)