



AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER RICERCA IMMOBILE da adibire a SEDE del CMCC

1. INTRODUZIONE

Il Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici S.c.ar.l. (CMCC), con sede in Lecce Via Augusto Imperatore n.16, intende avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile da condurre in locazione, nella città di Lecce, al fine di adibirlo a propria sede legale ed operativa.

Il Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici (CMCC) è un ente di ricerca no-profit fondato nel 2005. La Missione del CMCC è realizzare studi e modelli del sistema climatico e delle sue interazioni con la società e con l'ambiente, per garantire risultati affidabili, tempestivi e rigorosi, al fine di stimolare una crescita sostenibile, proteggere l'ambiente e sviluppare politiche di adattamento e mitigazione fondate su conoscenze scientifiche.

Pienamente operativo dal 2006, il CMCC organizza, gestisce e promuove attività scientifiche e applicative nel campo della ricerca internazionale sui cambiamenti climatici attraverso il proprio network di ricerca nazionale, con sedi e uffici in tutta Italia.

Attualmente a Lecce sono presenti la direzione, l'amministrazione, il centro di supercalcolo e due divisioni di ricerca nei settori dell'oceanografia operativa e del calcolo scientifico avanzato. Tali attività sono dislocate in sedi diverse.

Il CMCC si pone oggi l'obiettivo di individuare un unico immobile in cui trasferire tutte le attività svolte a Lecce, per avvantaggiarsi delle sinergie determinate da una più immediata interazione del suo personale ed avere una visibilità adeguata al suo livello di qualificazione internazionale.

A tal fine, il CMCC intende verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare leccese, reperendo una pluralità di soluzioni da valutare e garantendosi al tempo stesso un elevato livello qualitativo delle proposte offerte, che dovranno corrispondere ad un insieme di requisiti tecnici ed economici considerati essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti.

2. OGGETTO

Il CMCC ricerca un immobile a destinazione terziario-direzionale, da condurre in locazione, in qualità di unico conduttore.

1



Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà eventualmente stipulato nei tempi indicati al paragrafo 4.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa per CMCC.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse; CMCC si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

3. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è richiesta per un periodo minimo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei), con l'esplicita rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza.

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione, potrà essere esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 3 anni di locazione.

Al termine dei primi 6 anni, se il contratto verrà rinnovato per ulteriori 6 anni, il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di 6 mesi.

4. TEMPISTICA

La consegna dell'immobile selezionato dovrà avvenire entro il termine massimo del 31 maggio 2016.

Per le attività propedeutiche al raggiungimento di tale obiettivo il soggetto proponente, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà presentare un programma esecutivo dettagliato, che dovrà essere condiviso



con CMCC e potrà dallo stesso essere verificato nel suo svolgimento.

Principali fasi e relative scadenze previste per l'esecuzione della procedura:

- ricevimento manifestazioni di interesse: entro e non oltre le ore 12.00 del 27 novembre 2015;
- sopralluoghi degli immobili che rispondono ai requisiti richiesti dal CMCC: entro il 15 dicembre 2015;
- valutazione delle proposte ed individuazione dei locali prescelti: entro il 31 dicembre 2015;
- stipula del contratto di locazione: entro il 30 gennaio 2016;
- eventuali lavori di predisposizione ed adeguamento tecnologico dei locali per il trasferimento degli uffici CMCC: entro il 31 marzo 2016;
- consegna definitiva dell'immobile: entro maggio 2016.

Eventuali ritardi da parte del soggetto da cui dipende una delle suddette attività, dà diritto all'altra parte di non dare ulteriore seguito alla procedura, senza che il soggetto che ha tardato nel rispetto della scadenza sia chiamato a risponderne economicamente.

5. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

5.1 TIPOLOGIA

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani sino ad un massimo di 3 (tre). In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, non frazionata in lotti, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali.

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione, dovrà avere impianti tecnologici a norma e il suo utilizzo non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge. La possibilità di connessione alla rete in fibra ottica è elemento qualificante. Eventuali lavori di piccola manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio saranno a carico del locatore e saranno concordati con il CMCC in fase di sottoscrizione del contratto di locazione.

Non sono ammesse le proposte di immobili frazionati, da ristrutturare o da



realizzare ex novo.

5.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE

L'immobile proposto in locazione dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso uffici, servizi e attività complementari. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono richieste: sale di maggiori dimensioni per uffici operative, sale di minori dimensioni per la direzione, sala per riunioni fino a 8 posti, sala per riunioni sino a 20 posti, aula didattica fino a 30 posti con servizi annessi, altre sale da adibire a servizi (archivio, locali tecnici, data center etc.).

Il CMCC si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi.

Totale fabbisogno di superficie (uffici + servizi): minimo 800 mq massimo 900 mq.

La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornita dal locatore.

5.3 LOCALIZZAZIONE

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Lecce ovvero, come unica alternativa, all'interno del campus Universitario ECOTEKNE, nel solo caso in cui il proponente sia l'Università o altro Ente Pubblico di Ricerca che possieda superfici all'interno del predetto campus, con possibilità di locazione/sublocazione proveniente dall'atto originario di assegnazione.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta in locazione e della superficie stessa dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbana e di zona.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato allo standing internazionale del CMCC, con ampia disponibilità di parcheggi, pubblici o privati, a titolo non oneroso, per un numero fino a 50 posti auto. L'adeguatezza della qualità del contesto urbanistico e delle aree di parcheggio disponibili sarà valutata a insindacabile giudizio del CMCC.

5.4 SERVIZI

La zona in cui ricade il cespite proposto in locazione deve essere ben servita da

4



mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e con la stazione ferroviaria.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicate le linee di autobus/tram che servono l'area in cui ricade l'immobile, evidenziando i percorsi effettuati dalle linee su mappa della città.

6. ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- a) disponibilità immediata di occupazione dell'immobile;
- b) facile accessibilità mediante l'utilizzo di mezzi pubblici o piste ciclabili, per un agevole collegamento con il centro della città, con la stazione ferroviaria e con le arterie di comunicazione esterne;
- c) qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- d) il collegamento alla rete in fibra ottica;
- e) l'assenza di barriere architettoniche o funzionali;
- f) aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le soluzioni proposte per:
 - c.1. la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;
 - c.2. l'efficienza gestionale;
 - c.3. la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
 - c.4. la sicurezza antieffrazione.
- g) ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti da CMCC, con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali;
- h) ampia disponibilità di parcheggi liberi nelle immediate vicinanze o di pertinenza del CMCC in numero almeno uguale rispetto a quanto richiesto al precedente punto 5.3.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliono proporre in locazione il proprio immobile al CMCC, dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e non oltre le ore 12.00 del 27/11/2015 al seguente indirizzo:

Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici S.c.ar.l. (CMCC) - Via Augusto Imperatore n.16

c.a. Presidente: Dr. Antonio Navarra.

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

"Ricerca immobile da adibire a sede legale ed operativa CMCC - Manifestazione di interesse - NON APRIRE".

Il plico potrà essere consegnato a mano, 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 di ricezione, il protocollo in entrata apposto dal CMCC, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di CMCC nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato.

Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

Le proposte saranno valutate dal Comitato Esecutivo del CMCC, organo collegiale che garantirà una scelta condivisa e ponderata, il cui esito sarà insindacabile.

La manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta:

- dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica;
- dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà 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 proponente, 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. 38, comma 1 del D.lgs. n. 163/2006 a cui si rinvia.

L'offerente dovrà rilasciare le seguenti dichiarazioni, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i.:

1. che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, 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. 38, comma 1 del D.lgs. n. 163/2006 a cui si rinvia.
2. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione per l'immobile proposto;
3. l'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
4. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
5. che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
6. l'interesse a concedere l'immobile in locazione, con espressa previsione di vincolo di esclusiva in favore di CMCC fino al 31 maggio 2016;

7. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
8. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato da CMCC;
9. di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto in locazione, nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che CMCC dovesse richiedere sull'immobile stesso;
10. di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso (maggio 2016) ovvero entro una data antecedente, da specificare;
11. proposta economica relativa al canone annuale di locazione, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta del canone indicato è vincolante per 6 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse e per il primo anno di locazione. Ai sensi dell'Art. 32 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'Art. 1, co. 9 sexies, della Legge 5 Aprile 1985 n.118, il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, fermo restando che le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito; i documenti tecnici dovranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf (o altro file di stampa):

1. in caso di persona giuridica, il Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in data non anteriore a sei mesi, in originale o copia conforme;
2. copia del titolo di proprietà dell'immobile o del titolo di provenienza della capacità di locare;
3. planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è situato l'immobile;
4. mappa della città con evidenziati in colori diversi: il punto di collocazione dell'immobile e i principali collegamenti di mezzi pubblici con il centro città e la stazione ferroviaria, le vie di collegamento con la tangenziale, le piste ciclabili che servono la zona;
5. elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici; planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala

- adottato;
6. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
 7. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a) Consistenze:
 - superficie lorda e netta totale;
 - superficie lorda e netta suddivisa per piano;
 - eventuale presenza di ascensore o montacarichi;
 - eventuali locali autorimessa disponibili a titolo gratuito.
 - b) tipologie e caratteristiche prestazionali IMPIANTI TECNOLOGICI (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, 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, etc.);
 - c) sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, eventuali arredi speciali, ecc.);
 - d) illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;
 - e) dispositivi e soluzioni circa la sostenibilità ambientale nel rispetto della normativa vigente;
 - f) sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;
 - g) copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, certificato di prevenzione incendi, titoli edilizi (concessione edilizia/permesso di costruire; D.I.A.; S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..
 - h) dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
 - i) analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto 6. "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti suddivisa secondo l'elencazione fornita.
 8. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
 9. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.



La mancata produzione dei documenti sopra elencati preclude la partecipazione alla manifestazione di interesse.

7.1 ULTERIORI INFORMAZIONI

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione, contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail roberta.perrotta@cmcc.it o al seguente numero di fax 0832.277603. Nella richiesta dovrà essere indicato il numero di fax e l'indirizzo e-mail al quale inviare le risposte.

Il presente avviso è pubblicato per estratto sul sitoweb www.cmcc.it.

8. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D. lgs. 196/2003 si informa che i dati forniti sono necessari e saranno trattati per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse. Per tali ragioni la mancata indicazione degli stessi preclude la partecipazione a detta procedura. Il trattamento verrà effettuato con procedure anche informatizzate con logiche correlate alle finalità indicate e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. I dati personali acquisiti non saranno oggetto di diffusione.

L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 della norma citata, in virtù dei quali potrà chiedere e ottenere, tra l'altro, informazioni circa i dati che lo riguardano e circa le finalità e le modalità del trattamento; potrà anche chiedere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione, la cancellazione, l'anonimizzazione e il blocco dei dati e potrà infine opporsi al trattamento degli stessi. Tali diritti potranno essere esercitati mediante richiesta inviata con lettera raccomandata a.r. al Titolare della Privacy, presso la sede legale del CMCC, al seguente indirizzo: Via Augusto Imperatore n. 16 – 73100 – Lecce.
Titolare del trattamento è il Dott. Antonio Navarra.

Il Presidente
Dr. Antonio Navarra

9