

AVVISO DI RICERCA DI FABBRICATO AD USO UFFICIO DA ACQUISTARE

Nell'ambito del processo di consolidamento e sviluppo delle attività, in un'ottica di razionalizzazione degli spazi e della logistica, al fine di migliorare le sinergie operative tra il personale scientifico, tecnico e amministrativo e di ridurre la spesa per locazioni passive,

PREMESSO

che la Regione Puglia ha finanziato "l'intervento per la realizzazione della facility nazionale per i dati di cambiamento climatico", a valere sui Patti per il Sud, per un importo di € 5 milioni;

la Fondazione CMCC, con sede legale in Lecce, Via Augusto Imperatore 16, (d'ora in avanti "la Fondazione") in persona del Presidente e legale rappresentante, Dr. Antonio Navarra,

RENDE NOTO

che intende ricercare un fabbricato da acquistare, per la propria Sede di Lecce, ad uso ufficio, laboratorio scientifico, riunioni e conferenze, biblioteca e spazi di servizio, avente le caratteristiche di seguito elencate. La disponibilità economica complessiva per l'intervento, incluso ogni costo necessario (acquisto, progettazione, ristrutturazione, oneri accessori, etc.) è di € 5 milioni.

REQUISITI E CONFORMITA'

A) *Requisiti dimensionali*

- superficie netta coperta minima fuori terra di 2.200 mq;
- superficie coperta al piano terra di almeno 500 mq con un'altezza minima netta 3,50 mt, per alloggiamento impianti; il solaio della superficie coperta al piano terra dovrà sopportare un sovraccarico accidentale superiore a 800 Kg/mq;
- superficie scoperta al piano terra di almeno 500 mq su cui poter realizzare, con strutture prefabbricate, una cabina elettrica di media tensione di dimensioni in pianta di circa 25 mq e un vano tecnico per alloggiare apparecchiature elettroniche di circa 80 mq; se di proprietà pubblica l'utilizzo della superficie scoperta dovrà essere garantito in esclusiva all'edificio attraverso apposito atto o convenzione da esibire, da parte del venditore, prima del rogito. In alternativa alla superficie scoperta, potrà essere considerata la possibilità di installare i suddetti impianti e attrezzature in una superficie coperta, che in questo caso andrà ad ampliare quella minima indicata al punto precedente.

B) Requisiti ubicazionali del fabbricato ed autonomia funzionale:

- il fabbricato deve essere ubicato preferibilmente nel territorio del Comune di Lecce; la Fondazione si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di fabbricati nei paesi limitrofi, se il collegamento alla città è garantito dal sistema di trasporto pubblico (art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847);
- il fabbricato, preferibilmente cielo-terra, deve essere dotato di accessi indipendenti, impianti propri e deve costituire un'unità edilizia funzionale indipendente o con limitatezza di spazi condominiali;
- il fabbricato deve avere agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e garantiti da mezzi pubblici;
- il fabbricato deve poter disporre di superficie, privata o pubblica, (coperta o scoperta) destinata a parcheggi, a meno che non ricada all'interno del centro storico o in zona pedonale;
- il fabbricato deve avere le infrastrutture primarie delle seguenti opere di urbanizzazione pubbliche: rete idrica, rete fognaria, rete elettrica (comprese la rete elettrica di media tensione), rete telefonica, rete del gas, pubblica illuminazione, spazi di sosta e di parcheggio, possibilità di collegamento alla fibra ottica;
- il fabbricato non deve essere pervenuto all'alienazione a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art. 555 del codice civile o all'azione revocatoria ordinaria o semplificata di cui agli articoli 2901 e 2929 bis del codice civile.

C) Requisiti tecnici specifici e conformità:

- il fabbricato deve essere libero da gravami, pesi, diritti attivi o passivi, vincoli, etc..
- il fabbricato deve avere o deve poter ottenere la destinazione ad uso ufficio e/o direzionale;
- sulla superficie coperta a piano terra deve essere possibile installare impianti che comportano un sovraccarico accidentale superiore a 800 Kg/mq;
- sulla superficie scoperta deve essere possibile realizzare una cabina elettrica di circa 25 mq ed un locale di circa 80 mq e sulla parte restante (scoperta) deve essere possibile posizionare apparecchiature elettro-meccaniche;
- il fabbricato deve avere la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio (titolo edilizio);
- il fabbricato deve avere la Certificazione di Agibilità. Nel caso di immobile esistente non oggetto di intervento definitivo di ristrutturazione o di adeguamento alle Norme, deve essere possibile ottenere la suddetta certificazione;
- il fabbricato deve avere la Conformità della struttura alla normativa sismica vigente. Per gli edifici esistenti non adeguati alla normativa attuale dovrà essere prodotta la Conformità della struttura alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione;
- il fabbricato deve avere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); il possesso di prestazione energetica di standard elevato deve essere dimostrato attraverso il deposito di relazione tecnica contenente: valutazione analitica del fabbisogno energetico, progetto interventi migliorativi realizzati (es.: cappotto termico, impianto di geotermia, etc.).

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili ove risultano necessari interventi di adeguamento strutturale e/o impiantistico.

D) Requisiti economici:

L'offerta economica dovrà essere tale che l'esborso complessivo del CMCC non superi l'importo massimo di € 5 milioni, comprensivo di prezzo di acquisto, progettazione ed esecuzione lavori di adeguamento e/o ristrutturazione, compresi impianti tecnici e tecnologici, sistemazioni esterne e oneri accessori.

Il costo complessivo dei lavori di adeguamento e/o ristrutturazione dell'immobile, saranno stimati dalla Commissione, nell'ambito della valutazione delle proposte.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta di vendita, sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche –, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura da tutti i titolari, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/11/2017** al seguente indirizzo:

Fondazione CMCC
Via Augusto Imperatore, 16 - 3° Piano Scala A
73100 Lecce

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura *“Ricerca fabbricato da acquistare da adibire a sede della Fondazione CMCC”* e dovrà contenere, tre distinti plichi, con la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) PRIMO PLICO: "documentazione amministrativa". *“Ricerca fabbricato da acquistare da adibire a sede della Fondazione CMCC - Documentazione amministrativa”* e dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) la domanda di partecipazione redatta dal titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, in carta semplice e resa come dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000;
- b) le seguenti dichiarazioni del proponente, corredate da copia fotostatica firmata del documento di identità:
 - nome e cognome o ragione sociale del proponente;
 - data di nascita e residenza per le persone fisiche; sede legale n. REA e CCIA per le società;
 - accettazione integrale e senza riserve del contenuto dell'avviso;
 - dichiarazione sostitutiva di certificazione, attestante:
 - i) di non trovarsi nello stato di procedura fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa 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 perfezionamento dell'acquisto;
- ii) di non trovarsi nelle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - iii) che non sussistono condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - iv) che non sussistono cause di divieto, di decadenza o disossessione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n.159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - v) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

2) SECONDO PLICO: "Documentazione tecnica". Con apposita dicitura: "*Ricerca fabbricato da acquistare al fine di adibirlo a sede della Fondazione CMCC - Documentazione tecnica*" e dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- b) certificati e planimetrie catastali, consistenza, titoli di proprietà dell'immobile, e titolo abilitativo edilizio (quest'ultimo anche in caso di edificio da ristrutturare);
- c) dichiarazione attestante la situazione giuridica del fabbricato con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- d) dichiarazione che il solaio del piano terra, ove vi fosse il piano interrato, possa sopportare un sovraccarico accidentale superiore a 800 Kg/mq o che lo stesso può essere adeguato, comprese le altre strutture portanti, al medesimo sovraccarico;
- e) dichiarazione che sulla superficie scoperta è possibile realizzare una cabina elettrica di circa 25 mq ed un locale di circa 80 mq e sulla parte restante (scoperta) deve essere possibile posizionare apparecchiature elettromeccaniche;
- f) descrizione dell'ubicazione del fabbricato con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi primari (acquedotto, elettricità, rete telefonia, fognatura, gas, etc.), dei collegamenti alle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- g) documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di⁴

conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

- h) dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità/abitabilità e della certificazione prevista dalla normativa vigente (collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio e/o direzionale, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di fabbricati in corso di costruzione, "autocertificazione" della proprietà sulla rispondenza del costruendo all'autorizzazione di costruire rilasciata dal Comune;
- i) relazione tecnica dettagliata, asseverata da tecnico abilitato, recante:
 - i. descrizione dell'attuale stato di manutenzione del fabbricato, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - ii. caratteristiche del fabbricato, destinazione d'uso, struttura, distribuzione, dotazione impiantistica e tecnologica, dotazioni di eventuali pertinenze, isolamento termico, finiture;
 - iii. rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
 - iv. indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, spazi di servizio, etc.;
- j) 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 della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato vettoriale (dwg);
- k) documentazione fotografica se disponibile;
- l) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) TERZO PLICO: "Offerta economica" con apposita dicitura: "*Ricerca fabbricato da acquistare al fine di adibirlo a sede della Fondazione CMCC - Proposta economica*". Dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) l'importo richiesto del bene al netto dell'IVA, come valore complessivo e come prezzo al metro quadro commerciale (assumendo come superficie commerciale quella dell'intero fabbricato al netto delle aree esterne), in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido quello più conveniente per la Fondazione;
- b) l'impegno a mantenere il prezzo della proposta valido ed irrevocabile per un periodo non inferiore a tre mesi. L'impegno non dovrà contenere proposte condizionate.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione all'uopo nominata che accerterà la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso e la rispondenza degli edifici alle offerte tecniche, tramite sopralluogo, come indicato al capoverso successivo; successivamente procederà al loro esame e predisporrà graduatoria secondo il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa, con i criteri di seguito riportati.

All'offerta tecnica viene attribuito un peso pari a 57 punti;

All'offerta economica viene attribuito un peso pari a 43 punti.

Si precisa che:

- 1) la Fondazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo al fine di verificare le dichiarazioni fornite circa le condizioni del fabbricato offerto e dello stato dei luoghi;
- 2) la Fondazione procederà a selezionare la proposta di vendita che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio ai requisiti indicati ai punti A), B) e C), anche in presenza di una sola proposta valida;
- 3) il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo la Fondazione, la quale pertanto si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta di vendita nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse; nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione della proposta di vendita;
- 4) nel rispetto della vigente normativa l'acquisto sarà, comunque, subordinato alla delibera di approvazione da parte del CdA della Fondazione;
- 5) nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza del fabbricato a quanto attestato nella proposta di vendita, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla Fondazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- 6) i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di fabbricato e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione della proposta di vendita, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione al presente Avviso il proponente prende espressamente atto che la Fondazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere del proponente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Legale del CMCC, al numero di telefono 0039 0832 288650 interno 212.

Lecce, 13/10/2017

Il Presidente
Dr. Antonio Navarra

6



CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

(Totale 57 punti)

REQUISITI	Punteggio Massimo	Punteggio
(1) Fabbricato adeguato alle Norme e Leggi:	14	
- Barriere Architettoniche (L. 13/89; D.M. 236/89; D.P.R. 24/07/1996 n. 503)		4
- Sicurezza Antincendio (D.P.R. 01/08/2011 n. 151 e D.M. 08/06/2016)		3
- Sicurezza e Salute sui luoghi di Lavoro (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.)		3
- Norme Tecniche sulle costruzioni (D.M. 14/01/2008)		4
(2) Localizzazione	6	
Posizione nel centro storico di Lecce o in area pedonale		5
Posizione semi centrale con facilità di accesso al centro e alla periferia		6
Posizione paesi limitrofi		2
(3) Accessibilità	12	
Facilità di accesso alle vie di comunicazione principali		3
(3a) Possibilità di realizzare parcheggi interni alla sede per 30 posti auto (**)		5
(3b) Presenza di parcheggi esterni alla sede da usufruire con convenzione sino a 30 posti auto (**)		3
(3c) Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze della sede		1
Accessi indipendenti, autonomia funzionale, razionalità degli spazi		3
(4) Attestazione di prestazione energetica (APE)	7	
Edificio con totale autonomia energetica		7
Edificio con Classe A		5
Edificio con Classe B		3
Per classi energetiche inferiori		0
(5) Presenza dei Servizi Aggiuntivi	6	
Rete elettrica M/T		3
Rete telefonica con fibra ottica		3
(6) Strutture Specifiche presenti sull'area scoperta	12	
Locale per cabina elettrica M/T		5
Locale per alloggiamento apparecchiature elettroniche		7

(**) per un numero di posti auto interni inferiore a 30, si applica un punteggio dato dal rapporto tra il numero di posti auto disponibili e quello richiesto (30), moltiplicato per 5 nel caso di parcheggi interni e per 3 nel caso di parcheggi esterni; i due punteggi vengono poi cumulati con arrotondamento all'unità della frazione superiore a 5;

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

Al requisito del prezzo offerto (a), costituito dall'elemento prezzo offerto e dal costo di adeguamento e ristrutturazione del fabbricato valutato dalla commissione, sarà attribuito un coefficiente di offerta $V(a)_i$, determinato come segue:

C_{cp} = Prezzo al metro quadrato più conveniente;

C_{ip} = Prezzo al metro quadrato del concorrente *i*-esimo

C_{cc} = Costo di adeguamento al metro quadrato più conveniente;

C_{ic} = Costo di adeguamento al metro quadrato del concorrente *i*-esimo

La Commissione procederà successivamente ad assegnare il punteggio relativo all'offerta economica a ciascun concorrente secondo la seguente formula:

$$V(a)_i \text{ definitivo} = K * [(C_{cp} + C_{cc}) / (C_{ip} + C_{ic})]$$

$K = 43$ punteggio max;

Il punteggio finale sarà dato dalla somma dell'offerta tecnica più quella economica.