



## AVVISO DI RICERCA IMMOBILIARE AD USO UFFICIO PUBBLICO

### SEDE: DIREZIONE TERRITORIALE ACI di BERGAMO

L'Automobile Club d'Italia, ente pubblico non economico, con sede in Roma, Via Marsala n. 8, tel. 06/49981, fax 06/49982218 pec: servizio\_patrimonioaffarigeneral@pec.aci.it, nel quadro degli interventi di razionalizzazione degli spazi intesi a ridurre la spesa per le locazioni passive.

### RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile ad uso ufficio pubblico, da locare per la propria Sede di BERGAMO avente le seguenti caratteristiche:

#### 1. Requisiti dimensionali

- superficie linda di 600 mq.; ad uso uffici
- superficie linda di 100 mq.; ad uso archivi

La superficie linda richiesta deve essere di circa mq. (700), con una tolleranza più o meno del 10%.

#### 2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

- ubicazione preferibilmente in zona centrale o semicentrale della città;
- fabbricato con autonomia impiantistica, con accessi indipendenti e con limitatezza di spazi condominiali;
- razionale distribuzione dei locali, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguatamente servito da mezzi pubblici e con adeguata dotazione di servizi; sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;

#### 3. Requisiti tecnici specifici

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" (Cat. B/4) e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (DLgs 81/08 e s.m.i.);

- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- attestato di prestazione energetica dell'immobile; rispondenza alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Per quanto attiene alla dotazione impiantistica si precisa che l'immobile dovrà essere dotato dei seguenti impianti, a norma e funzionanti secondo le normative vigenti:
  - impianto elettrico
  - impianto telefonico
  - impianto di riscaldamento e condizionamento
  - impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) per n. 30 pdl circa
  - impianto di rilevazione fumi e segnalazione incendio
  - impianto antintrusione e videosorveglianza

#### 4. Requisiti cogenti

- Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- L'immobile richiesto dovrà essere già stato edificato all'atto della pubblicazione della presente indagine. Non saranno pertanto presi in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione.

#### 5. Condizioni contrattuali

- La locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di stipula del presente contratto e potrà essere prorogata, di comune accordo e con atto scritto, nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, di sei anni in sei anni previa adozione degli appositi provvedimenti amministrativi non essendo consentito il tacito rinnovo.
- Recesso: in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi;
- Regime IVA: esente IVA.
- Rivalutazione ISTAT: a partire dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente e previa espressa richiesta del locatore;
- Canone di locazione: il canone offerto sarà sottoposto alla valutazione della Commissione di Congruità dell'Ente e determinato sulla base dei parametri degli Osservatori Pubblici immobiliari (Agenzia del Territorio) validi per la zona di ubicazione dell'immobile, tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio e dei parametri tecnico-economici adottati.
- Coefficienti di ragguaglio (attualmente in uso all'Agenzia del demanio):

Superfici uffici	Superfici archivi	Superfici terrazzi	Superfici aree scoperte	Superfici pertinenze
1	50%	10%	10%	50%

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile dovranno inviare l'offerta, sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – all'Automobile Club d'Italia - Servizio Patrimonio e Affari Generali – Via Marsala n. 8 ROMA, con plico chiuso, corredata della documentazione di seguito indicata, recante la seguente dicitura: OFFERTA IMMOBILE SEDE ACI DI BERGAMO e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti A) B) C) e D).

### A Domanda di partecipazione (All.A)

### B Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli art. 46 e 47 D.P.R. (All.B)

- 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione 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 /locazione;
- l'assenza delle 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;
- l'assenza di 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);
- che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione 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);
- che non siano 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.

### C Documentazione tecnica: (All.C)

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle 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 cespote, 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;
- documentazione urbanistica; stralcio strumento urbanistico generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del DLgs. 42/04;

- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore etc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- 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, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie linda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazione d'uso uffici, archivio, sala riunioni, 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 della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

#### D Offerta economica (All.D)

Importo complessivo del canone annuo con indicazione separata del canone per i locali ad uso ufficio ed i locali ad uso archivio, tenuto conto dei coefficienti di ragguaglio.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

In ogni caso l'Automobile Club d'Italia non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Automobile Club d'Italia potrà effettuare tramite propri incaricati, uno o più sopralluoghi, concordati con l'operatore, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente ricerca immobiliare.

Si precisa che:

- il presente avviso ha la finalità di porre in essere la ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'Automobile Club d'Italia che, pertanto si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta 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 dell'offerta;
- l'Automobile Club d'Italia procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e

il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Automobile Club d'Italia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

- l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti Organi dell'Ente, previa valutazione del canone da parte della competente Commissione di congruità di cui all'art. 80 del Manuale delle procedure ufficiali dell'Ente, disponibile su sito internet dell'ACI;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.
- L'Automobile Club d'Italia si riserva la facoltà di chiedere integrazioni e chiarimenti dei documenti presentati.
- Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Automobile Club d'Italia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento. L'Automobile Club d'Italia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Dott. G.Censorii - Tel. [06/49982567](tel:0649982567) - [g.censorii@aci.it](mailto:g.censorii@aci.it), oppure alla Sig.ra A.Carannante - Tel. 06/49982183 – [ar.carannante@aci.it](mailto:ar.carannante@aci.it) - indirizzo pec: [serviziopatrimonioaffarigenerali@pec.aci.it](mailto:serviziopatrimonioaffarigenerali@pec.aci.it)