



Automobile Club d'Italia

AVVISO DI RICERCA IMMOBILIARE AD USO UFFICIO PUBBLICO

SEDE: DIREZIONE TERRITORIALE ACI BOLOGNA

L'Automobile Club d'Italia, ente pubblico non economico, con sede in Roma, Via Marsala n. 8, tel. 06/49981, fax 06/49982281 pec: serviziopatrimonio@pec.aci.it, nel quadro degli interventi di razionalizzazione degli spazi e di gestione degli immobili.

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile ad uso ufficio, da locare per la Direzione Territoriale ACI di Bologna, attualmente ubicata in Via del Faggiolo, 1/11.

1. Requisiti dimensionali

La consistenza dell'immobile ricercato:

- Superficie lorda di **mq. 980** ad uso ufficio, con una tolleranza più o meno del 10%;
- Superficie lorda di **mq. 100** ad uso archivio, con una tolleranza più o meno del 10%.

Le offerte pervenute saranno suscettibili di valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzate per le esigenze istituzionali, al numero di vani e ad altri fattori tali da influire sulla concreta fruibilità degli spazi.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale

- ubicazione nella città di Bologna, preferibilmente in zona centrale o semicentrale;
- preferenza piano terra da fruire a uso esclusivo, dotato di autonomia impiantistica con accessi indipendenti e con limitatezza di spazi condominiali;
- razionale distribuzione dei locali, con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale degli spazi;
- 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), o disponibilità al cambio di destinazione d'uso e rispondenza alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici;
- sovraccarico per i solai delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità con le regole tecniche di prevenzione incendi di cui al decreto del Ministero dell'Interno del 22 febbraio 2006 e dell' 8 giugno 2016 e s.m. i. e/o certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco in corso di validità, o copia della richiesta di rilascio CPI presentata al competente comando provinciale dei VVFF;



- impianti di rilevazione fumi e antincendio;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.Lgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DLgs 28/2011, DL 63/2013);
- attestato di certificazione energetica;
- rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (legge 46/90 e s.m.i. e DM 37/2008);
- accessibilità per i disabili (conformità alla normativa in materia, relativamente al superamento delle barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, ecc., legge 13/89 e s.m.i.);
- impianto climatizzazione caldo/freddo (riscaldamento/raffrescamento);
- cablaggio strutturato (rete fonia e dati) dell'immobile che dovrà essere effettuato a cura e spese della proprietà su indicazioni dell'Amministrazione, per renderlo tecnicamente conforme alle esigenze della propria rete informatica, per n. 42 PDL
- compatibilità degli accessi con l'installazione di sistemi di rilevazione presenze;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico;
- impianto antintrusione;
- impianto 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;
- 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 e potrà essere prorogata, espressamente nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, per ulteriori sei anni previa adozione degli appositi provvedimenti amministrativi non essendo consentito il tacito rinnovo;
- Il canone sarà corrisposto in rate posticipate;
- Recesso: in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi;
- Regime IVA: preferibilmente in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 e s.m.i.;
- Rivalutazione ISTAT: salvo diverse disposizioni normative, 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 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 delle Entrate 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%

6. Documentazione tecnica ed esecuzione lavori

- Il Locatore si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori necessari a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti previsti nell'avviso di indagine di mercato;
- Nel caso in cui l'immobile non presenti le specifiche caratteristiche richieste, il proprietario, ove intenda formulare una proposta locativa, dovrà presentare un progetto di massima ed il relativo cronoprogramma dei lavori al fine di rendere, a propria cura e spese, l'immobile adeguato alle richieste dell'Automobile Club d'Italia ed alla normativa di legge di cui ai punti 3) e 4) del presente avviso;
- La corresponsione del canone avverrà, a far data dalla conclusione dei lavori e dalla presentazione della documentazione mancante da parte della proprietà.



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, **entro le ore 12.00 del 15 Giugno 2018.**

A tal fine, gli offerenti potranno utilizzare alternativamente i seguenti strumenti.

- invio tramite Casella di Posta Elettronica certificata, al seguente indirizzo e- mail serviziopatrimonio@pec.aci.it;
- raccomandata a/r del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Automobile Club d'Italia - Servizio Patrimonio – Via Marsala n. 8 ROMA, con plico chiuso, corredato della documentazione di seguito indicata, recante la seguente dicitura: OFFERTA IMMOBILE SEDE ACI DI BOLOGNA e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi allegati 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 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;
- 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 lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni 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;
- nel caso di cui al punto 6), la proprietà dovrà allegare il progetto di massima e il relativo cronoprogramma;
- 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 dal 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.



Si precisa che:

- Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato ed è da intendersi come mero procedimento preselettivo finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti interessati in modo non vincolante per l'Amministrazione. Per cui, con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, né lo stesso può essere considerato invito a offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c. e pertanto, nessun diritto o aspettativa potrà sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
- Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Automobile Club d'Italia che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare quella che riterrà preferibile anche per una parte funzionale degli immobili offerti, di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento della trattativa, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione.
- Le proposte pervenute saranno, preliminarmente, selezionate sulla base dei requisiti di carattere logistico, ubicazionale, strutturale, manutentivo e impiantistico; si procederà a valutare il canone offerto soltanto per gli immobili selezionati; a parità di valutazione, il parametro economico costituirà elemento di preferenza, tenuto conto, altresì, del regime IVA applicato.
- Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente dall'Amministrazione.
- L'Automobile Club d'Italia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.
- 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 specifica che nessun onere, spesa od obbligo è dovuto per intermediazioni immobiliari.



Automobile Club d'Italia

- L'esito dell'indagine sarà pubblicato esclusivamente sul sito ufficiale ACI.

Il responsabile del procedimento è il Dr. Giuliano Censorii, funzionario del Servizio Patrimonio, Area per la Razionalizzazione e Gestione degli Immobili - Tel. [06/49982567](tel:0649982567) - g.censorii@aci.it, - indirizzo pec: serviziopatrimonio@pec.aci.it - Segreteria 06/49982451.

IL DIRIGENTE
(G. Scimoni)