



## **Comune di Crotona**

### **Settore 4 LL.PP. - Ambiente – Urbanistica e Programmi Complessi**

In esecuzione delle Determinazioni Dirigenziali n. 1466, del 17/07/2018, rende noto

*che il giorno 30/08/2018, alle ore 11,00, presso la Sede Municipale di Crotona, avrà luogo un'asta pubblica per: INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI una unità immobiliare da assumere in locazione nel perimetro urbano del Comune di Crotona da destinare a “Uffici Territoriali Pubblici”.*

L'Amministrazione Comunale di Crotona ricerca una unità immobiliare da assumere in locazione nel perimetro urbano del Comune di Crotona da destinare a “Uffici Territoriali Pubblici”.

#### **1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE RICERCATO**

Collocazione nel perimetro urbano del Comune di Crotona;

Compatibilità dei locali offerti alle vigenti norme urbanistico-edilizie relativamente alla destinazione richiesta (prevalente uso uffici);

Compatibilità o adattabilità alle norme in materia di autorizzazione sanitaria in applicazione delle Leggi vigenti in materia.

Superficie complessiva di circa 600 mq. lordi;

Avere una razionale distribuzione degli spazi preferibilmente sviluppata in un unico edificio e tale da consentire la disponibilità di circa dieci ambienti da destinare agli uffici;

Avere una articolazione logistica degli spazi, se non già predisposta, tale da consentire oltre agli ambienti suddetti quelli di seguito elencati:

- area front-office con almeno tre sportelli;
- n. 1 sala d'attesa;
- n. 2 sala riunioni per le equipe multidisciplinari;
- spazi per archivi;
- servizi igienici in numero adeguato per utenti F;
- servizi igienici in numero adeguato per utenti M/diversamente abili ;
- servizi igienici in numero adeguato per personale F ;
- servizi igienici in numero adeguato per personale M/ diversamente abili;
- locale di servizio;

#### **REQUISITI TECNICI**

Efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente ( o relativa dichiarazione d'intenti a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);

Conformità dell'immobile (o relativa dichiarazione d'intenti a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:

- ✓ abbattimento delle barriere architettoniche;
- ✓ sicurezza sui luoghi di lavori;
- ✓ normativa antincendio;
- ✓ risparmio energetico;
- ✓ conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- ✓ destinazione prevalente ad uso ufficio;

**Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile da individuare:**

- ✓ convenienza economica;
- ✓ razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva;
- ✓ prossimità dei locali alla sede centrale del Comune di Crotona o agevole raggiungibilità della stessa;
- ✓ la presenza di spazio esterno, nelle adiacenze dell'immobile, da utilizzare a parcheggio anche non esclusivo;

Saranno considerate ammissibili anche proposte per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere conforme l'immobile alle finalità summenzionate oltre che alle disposizioni di legge e/o ad ulteriori esigenze dell'amministrazione comunale. In tal caso gli eventuali adeguamenti dovranno essere eseguiti entro un lasso ragionevole di tempo che verrà concordato tra le parti, previa sottoscrizione di contratto preliminare.

## **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**

Impianti elettrici:

- Impianto di messa a terra;
- Impianto elettrico FM e illuminazione, avente come dotazione minima per ogni posto di lavoro (scrivania), l'installazione di prese standard italiano tedesco e prese per cablaggio strutturato. Si specifica che dovranno essere garantiti a spese dell'offerente un numero minimo di 20 (venti ) postazioni di lavoro (PdL) e un numero minimo di 20 (venti ) postazioni telefoniche oltre a n.ro 6 (sei) prese bivalenti schuko per ogni postazione.
- Illuminazione di emergenza;
- Rilevazione incendi;
- Sistema antintrusione o sistema di monitoraggio con telecamere;
- L'impianto di cablaggio strutturato dovrà essere realizzato con cavo UTP cat. 6 in tubazione esistente o in canalina PVC esterna (ove si rende necessario) e cassette di di-

istribuzione e derivazione di tipo pesante. Ogni posto di lavoro (PdL) dovrà avere a disposizione almeno due prese ethernet con connettore RJ45 cat. 6 e dovrà essere collegato ad un punto di raccordo di distanza non superiore a 100 metri. Ciascun punto di raccordo dovrà rendere disponibili tutte le terminazioni dei posti di lavoro (PdL) su apposito patch panel con connettori RJ45 cat. 6. Ciascun patch panel dovrà essere collocato in apposito armadio rack a pavimento da 42 unità con dimensioni mm L600xP600x1980.

- Ciascun armadio rack di raccordo dovrà essere ulteriormente collegato ad una stanza destinata ad ospitare i server. Il collegamento dovrà essere realizzato in fibra ottica con connessione ridondata e terminata in box ottici.
- Eventuale impianto protezione scariche atmosferiche / sovratensioni, relativamente all'edificio o corpo edilizio, se necessario;
- Canalizzazione dedicata alla connettività esterna realizzata mediante tubazione di dimensioni non inferiore a 50 mm. Tale canalizzazione dovrà consentire l'agevole ste-sura dei cavi necessari per le connessioni di telefonia/adsl/hdsl/F.O. realizzate dai fornitori di TLC.
- Impianto elettrico autonomo e dedicato esclusivamente al sistema di condizionamento dotato di interruttore generale magnetotermico con riarmo automatico.

La scelta del sito è imprescindibilmente subordinata alla disponibilità di collegamento a banda larga (adsl, hdsl, fibra ottica) dei principali operatori di TLC.

## **DURATA DEL CONTRATTO**

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla vigente normativa in materia di locazioni passive delle PP.AA.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Il proprietario -persone fisiche e/o giuridiche - che abbiano la libera disponibilità di locali aventi i requisiti e le caratteristiche sopra descritti dovranno far pervenire a mezzo pec all'indirizzo < [protocollocomune@pec.comune.crotone.it](mailto:protocollocomune@pec.comune.crotone.it)> o mediante consegna diretta o a mezzo raccomandata A.R. il plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura contenente la manifestazione di interesse indirizzata al Dirigente Settore IV del Comune di Crotone – Ufficio Patrimonio - P.zza della Resistenza - 88900 Crotone presso l'Ufficio protocollo **entro e non oltre le ore 12,00 del 29/08/2018**. Il plico contenente l'offerta dovrà indicare all'esterno, in modo ben visibile, oltre al nominativo e all'indirizzo del mittente la seguente dicitura *“Avviso pubblico per reperimento locali per Uffici Territoriali Pubblici del Comune di Crotone”*.

Ai fini del rispetto del termine sopra riportato per i plichi recapitati a mano farà fede unicamente il timbro apposto dall'Ufficio protocollo di questa Azienda.

In caso di spedizione a mezzo raccomandata A.R. farà fede il timbro postale di spedizione. Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, qualora il mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore o caso fortuito o fatto imputabile a terzi.

L'Ufficio protocollo rimane aperto al pubblico tutti i giorni, sabato escluso, dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e nel giorno di giovedì anche dalle ore 16:00 alle ore 17:00.

L'offerta dovrà contenere la seguente documentazione:

- ✓ Lettera di presentazione dell'immobile proposto sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario o congiuntamente tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile) con indicazione del nome, cognome del proprietario /comproprietari dell'immobile, se persona fisica, ovvero ragione sociale, sede legale, estremi del rappresentante legale, se persona giuridica, corredata dell'indirizzo di posta elettronica certificata o, in mancanza di indirizzo e-mail, al quale rivolgersi per eventuali sopralluoghi e comunicazioni- recapito telefonico;
  - ✓ Fotocopia documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;
  - ✓ Titolo di proprietà dell'immobile e visure catastali aggiornate;
  - ✓ Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46,47 e 76 del DPR 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato attesti:
    - a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
    - b) 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. Nel caso di persona giuridica il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori. Nel caso di comproprietari deve riguardare tutti i titolari.
    - c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente, senza riserva alcuna, le condizioni riportate nel presente avviso, nonché di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di tutte le condizioni contrattuali e dei relativi oneri.
      - ✓ Relazione tecnico-estimativa, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri ( proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), contenente il canone annuo di locazione specificando se lo stesso è al netto di eventuale IVA;
      - ✓ Relazione dettagliata sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario) relativa alle caratteristiche tecniche dell'immobile o della porzione di immobile con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali, nonché alla descrizione dei materiali, della finitura e delle dotazioni impiantistiche;
      - ✓ Elaborato planimetrico dell'immobile con stato di fatto edile e architettonico su formato cartaceo e su files dwg sottoscritto da professionista abilitato;
      - ✓ Ipotesi di distribuzione interna e ripartizione degli spazi per l'allocazione delle 20 PdL;
      - ✓ Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che :
        - a) L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui D.Lgs 81/2008 e smi in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
        - b) Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa;
        - c) L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- d) L'Immobile rispetta le norme in tema di risparmio energetico;
- e) L'immobile ha **destinazione d'uso "ufficio"** e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico- edilizio;  
Documentazione fotografica dell'immobile.

La selezione verrà effettuata a favore dell'offerta che risulterà più confacente nel suo complesso (economico-funzionale) alle esigenze del Comune di Crotone.

### **ULTERIORI CONDIZIONI**

Il presente avviso ha come unico scopo quello di svolgere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo il Comune di Crotone che si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta e di non dare seguito al presente avviso, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché di recedere dalle trattative. **Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti conseguente alla presentazione delle offerte.** Il Comune di Crotone altresì, si riserva di procedere alla individuazione dei locali anche in presenza di una sola offerta che risulti conforme alle richieste di cui al presente avviso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

Nel caso fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa ( carenza del certificato di agibilità, di prestazione energetica, non in regola con le specifiche normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro) si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla data di interruzione delle trattative e a rifondere ogni eventuale conseguente danno diretto e/o indiretto cagionato al Comune di Crotone.

Il canone di locazione offerto dell'immobile individuato verrà sottoposto a valutazione di congruità dell'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio competente, che potrà richiedere a sua volta documentazione ritenuta necessaria a tal fine.

**La proprietà, qualora fosse interessata a stipulare il contratto di locazione, dovrà, accettare il canone che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio, ridotto del 15% come disposto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito in legge 135/2012 e smi.** Pertanto, l'acquisizione in locazione dell'immobile e la sottoscrizione del contratto di locazione, potrà essere conclusa successivamente alla valutazione suddetta. Qualora si rendesse necessario utilizzare i locali prescelti prima della conclusione del procedimento di valutazione, l'amministrazione comunale, sempre che sia possibile, si riserva di concludere il contratto di locazione al canone provvisoriamente offerto, salvo accettazione di conguaglio passivo, da parte della proprietà, qualora il canone stabilito dalla Agenzia del Territorio fosse inferiore a quello offerto, fermo restando la riduzione del 15% suddetta.

### **TRATTAMENTO DEI DATI**

Unitamente alle dichiarazioni di cui sopra dovrà essere esplicitamente espresso il consenso al trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e smi.

I dati raccolti per effetto dell'espletamento del presente avviso saranno trattati per le finalità connesse alla presente ricerca e, in particolare, per le necessarie verifiche in adempimento di obblighi di legge, ivi comprese quelle previste dal D.Lgs 159/2011, ai fini della sottoscrizione, gestione amministrativa e contabile del contratto di locazione, a fini statistici.

I dati forniti verranno trattati in modalità manuali, informatiche e telematiche e potranno essere comunicati alle figure professionali che interverranno nella procedura di selezione dell'immobile, agli offerenti che facciano richiesta di accesso agli atti della presente procedura e tramite il sito internet del Comune di Crotona relativamente al nominativo dell'offerente selezionato.

### **DOCUMENTAZIONE IN CASO DI INDIVIDUAZIONE**

All'atto di sottoscrizione del contratto, pena recesso dell'accordo, dovrà essere consegnata copia dei seguenti documenti:

N.	CHECK LIST DELLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA LOCAZIONE	
1	Atto di proprietà	
2	Documentazione catastale (visure e planimetrie aggiornate)	
3	Concessione edilizia/ Permesso di Costruire/DIA/CILA	
4	Certificato di agibilità	
5	Attestato di prestazione Energetica (APE) da allegare al contratto	
6	Dichiarazione superamento barriere architettoniche	
7	Elaborati grafici stato di fatto edile ed architettonico su formato cartaceo e su files.dwg	
8	Dichiarazione conformità impianti elettrici e speciali D.M. 37/2008 e smi e relativi allegati	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Progetto e relazione specialistica</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborati grafici dello stato di fatto impianti elettrici</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evidenza dei collaudi funzionali impianti elettrici, cablaggio strutturato</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche materiali installati, manuali d'uso e schede tecniche</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piano di manutenzione</li> </ul>	
9	Dichiarazione conformità impianto antincendio D.M. 18/09/2002 e D.M. 37/2008 e relativi allegati	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Progetto e relazione specialistica</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborati grafici stato di fatto impianti antincendio</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evidenza collaudi funzionali impianti rivelazione incendi</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documentazione relativa ai presidi antincendio</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche materiali installati, manuali d'uso e schede tecniche</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificati di omologazione, dichiarazioni di conformità di componenti e materiali</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manuale istruzioni di funzionamento e manutenzione impianti</li> </ul>	
10	Dichiarazione di conformità impianti meccanici (condizionamento estivo ed invernale, idrico sanitario e di scarico) come da D.M. 37/2008 e relativi allegati	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborati grafici stato di fatto degli impianti meccanici</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evidenza dei collaudi funzionali degli impianti meccanici</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche materiali installati, manuali d'uso e schede tecniche</li> </ul>	
11	Predisposizione delle denunce degli impianti di cui DPR 462 del 22.10.2001 e s.m.i.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scariche atmosferiche, eventuale</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto di messa a terra</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installazioni elettriche in luoghi pericolosi</li> </ul>	
12	Dichiarazioni di conformità impianti elevatori secondo normativa vigente ( <b>se ricorre</b> )	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fascicolo tecnico</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificato CE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichiarazione di idoneità della struttura</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificazione dispositivi di sicurezza</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichiarazione di messa a terra</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manuale d'uso e manutenzione</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Libretto e fascicolo di collaudo</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licenza di esercizio impianto elevatore</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Numero di matricola assegnato dal Comune</li> </ul>	
13	Documentazione di prevenzione incendi per i Vigili del Fuoco (CPI del fabbricato o della centrale termica, <b>se ricorre</b> )	
14	Estremi forniture utenze dedicate da volturare	
15	Individuazione posti auto assegnati ad uso esclusivo (eventuale)	
16	Tabelle millesimali (se necessarie)	

Per ogni informazione rivolgersi all'ufficio Patrimonio, Dott. Salvatore Campagna tel 0962/921322 dal lunedì al venerdì, dalle ore 12,00 alle ore 13,30.

IL DIRIGENTE SETTORE IV  
F.to Ing. Giuseppe GERMINARA