



AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE ATER

L'ATER della provincia di Frosinone con sede in Piazzale Europa,1 indirizzo PEC aterfr.protocollo@legalmail.it **AVVIA**, giusta deliberazione commissariale n. 28 del 17.12.2021 un'indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare, nel comune di Frosinone, da adibire a sede istituzionale dell'Ente.

ART. 1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE

L'immobile oggetto di offerta, all'atto della partecipazione alla presente indagine, dovrà essere preferibilmente: finito, di recente costruzione, ovvero in fase di costruzione, ovvero in fase di ristrutturazione o da ristrutturare con relativo progetto. Costituiscono caratteristiche essenziali dell'immobile:

1. essere indipendente e avere destinazione d'uso A/10 – C/1 – D/8;
2. essere ubicato in zona servita da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
3. avere la disponibilità di almeno trenta posti auto ad uso privato riservati;
4. avere una superficie lorda fuori terra non inferiore a 700 metri quadrati, che in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni sia sufficiente per consentire lo svolgimento delle attività istituzionali.
5. essere completamente accessibile e privo di barriere architettoniche in ogni parte, inclusi i parcheggi privati;
6. se finito, essere dotato del certificato di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale. In fase di ristrutturazione o da ultimare, il relativo progetto dovrà rispettare tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale in modo da poter ottenere, al suo completamento, il certificato di agibilità per la destinazione d'uso prevista.

In tale secondo caso, il progetto, in particolare, dovrà essere conforme:

- a) alle prescrizioni in materia di "Requisiti sui luoghi di lavoro" (all. IV del D.Lgs. 81/2008);
- b) alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008);
- c) alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche;
- d) alla normativa vigente in materia antisismica, con valori di resistenza statica idonei ad uffici aperti al pubblico;
- e) alla normativa di prevenzione incendi;
- f) alla normativa Regionale sul contenimento dei consumi energetici, con prestazione energetica di standard elevato, con caratteristiche di bio-sostenibilità dei materiali adottati;

In caso di ritardo nella consegna dell'immobile, per cause imputabili al venditore, verrà applicata una penale pari ad € 150,00 al giorno. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla mancata consegna dell'immobile sarà facoltà dell'ATER recedere dall'accordo e procedere con tutti gli opportuni provvedimenti di legge.

ART. 2 ELEMENTI PREFERENZIALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Costituiscono elementi preferenziali che l'ATER si riserva di valutare sulla base di scelta discrezionale al fine di soddisfare le proprie esigenze:

- avere uno sviluppo piano-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, con la possibilità di utilizzare pareti mobili e/o attrezzate;
- essere dotato di un impianto di condizionamento con trattamento dell'aria primaria e recupero di energia e/o impianto di trattamento sezionato per i vari locali. (Francoil/Split)
- avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del lay-out, di facile manutenzione, prevedendo la presenza di cavedi visitabili per i passaggi verticali e la previsione di tutti gli impianti ispezionabili negli ambienti per i passaggi orizzontali;
- avere l'involucro edilizio, comprensivo di infissi esterni, che consenta di minimizzare i costi di gestione, e di garantire una prestazione energetica tale da rispettare almeno i limiti imposti dalle normative vigenti in materia di contenimento energetico;
- essere di recente costruzione e finito;
- preferibilmente essere autonomo da cielo a terra;
- avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico, entrambi privi di barriere architettoniche;
- avere uno sviluppo orizzontale degli uffici destinati ad aree specifiche;
- essere dotato di: porte e finestre del piano terra di tipo antisfondamento, con infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici basso emissivi e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri che soddisfino i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico;
- prevedere un utilizzo prevalente di pareti mobili\attrezzate che permettano, nel tempo, la massima flessibilità d'uso degli spazi;
- avere una distribuzione architettonica razionale che permetta una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
- essere provvisto di un impianto di videosorveglianza e di un impianto antintrusione;
- possibilmente essere provvista di zona archivio



ART. 3 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà essere contenuta in un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante sul fronte la denominazione dell'offerente, il domicilio eletto per eventuali comunicazioni, completo di indirizzo elettronico di posta certificata (PEC), di fax e di numero di partita IVA con la seguente dicitura: "Ricerca immobile per Uffici ATER della Provincia di Frosinone – OFFERTA". L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del 28.02.2022 al seguente indirizzo: Frosinone - Piazzale Europa, 1.

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato dell'impresa. In questo ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna - nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, fino al termine perentorio sopra indicato. L'invio del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'ATER.

ART. 4 CONTENUTO DELL'OFFERTA

Il plico, dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione, compilando il fac simile allegato 1;
- 2) relazione tecnico descrittiva dell'immobile relativa allo stato in cui si trova alla data di presentazione dell'offerta (fac simile allegato 2);
- 3) offerta economica per la vendita dell'immobile da adibire a nuova sede degli uffici ATER nello stato in cui si trova alla data dell'offerta, se finito, o ad ultimazione della ristrutturazione, se è in corso di ristrutturazione.

In particolare:

1. Domanda di partecipazione - La domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del modello allegato (all. 1) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e corredata pena di esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.
2. Relazione tecnico descrittiva dell'immobile - Il plico dovrà contenere in triplice copia una relazione tecnico-descrittiva contenente tutte le informazioni ed i documenti indicati nell'allegato sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e corredata, pena l'esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore. Oltre alla documentazione di cui sopra, l'offerente potrà presentare ulteriore documentazione che riterrà utile per una migliore comprensione della proposta.
3. Offerta economica - La dichiarazione di offerta economica dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

L'offerente dovrà dichiarare che l'offerta è vincolante per 6 mesi dal termine di presentazione della stessa. Nell'offerta si dovrà indicare il prezzo di vendita dell'immobile offerto, indicando separatamente se l'atto è soggetto ad Iva ed in che misura oppure ad imposta di registro. L'ATER prenderà in considerazione l'offerta solo se l'immobile è rispondente alle caratteristiche essenziali richieste. Si specifica che il prezzo dell'immobile offerto sarà sottoposto a valutazione di congruità a cura di apposita commissione interna.

4. Offerte presentate da pubbliche amministrazioni Alla presente indagine di mercato potranno aderire le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c. 2, del D. Lgs. 165/2001.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per ATER, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile; inoltre l'ATER si riserva la facoltà di recedere dalle trattative qualunque sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. L'ATER potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'ATER si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. ATER procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, l'offerta che riterrà preferibile. Ai fini della determinazione del prezzo di compravendita dell'immobile, per l'ENTE sarà vincolante il parere della Commissione di Congruità dell'ATER. L'immobile non deve essere pervenuto all'alienante a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art. 555 del codice civile. Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'ATER ne darà comunicazione all'offerente tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, di cui ai precedenti articoli nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione di cui all'Allegato 1 e alla valutazione della Commissione di Congruità. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

ART. 5 RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Ai sensi del GDPR "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito la "Legge") l'Amministrazione fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti. Finalità del trattamento

I dati inseriti nel plico verranno acquisiti dall'ATER per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla ricerca di mercato. In particolare quelli soggettivi verranno

acquisiti anche per l'aggiudicazione e per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge.

□ I dati forniti dal concorrente aggiudicatario verranno acquisiti dall'ATER ai fini della stipula del contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.

Il conferimento dei dati ha natura facoltativa, tuttavia, il rifiuto di fornire i dati richiesti dall'ATER potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla partecipazione alle trattative o la sua esclusione da queste.

Modalità del trattamento dei dati - Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'ATER in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

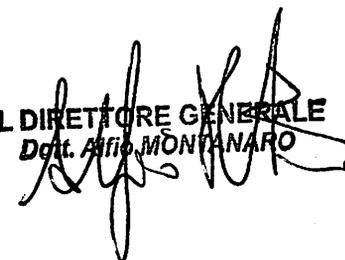
Consenso del concorrente interessato - Acquisite le sopra riportate informazioni, con la presentazione dell'offerta e/o la sottoscrizione del contratto, il concorrente acconsente espressamente al trattamento dei dati personali come sopra definito.

Responsabile del procedimento è il Direttore Generale.

Per informazioni e chiarimenti inviare comunicazione al seguente indirizzo pec:
aterfr.protocollo@legalmail.it

F.TO

IL DIRETTORE GENERALE
Dot. Ario MONTANARO



allegato 1: fac simile domanda di partecipazione

allegato 2: relazione tecnico descrittiva

ALLEGATO 1

OGGETTO: avviso di indagine di mercato per l'acquisto di un immobile nella città di FROSINONE da destinare a sede ATER

(da compilare se la domanda viene presentata da persone fisiche)

Il sottoscritto codice fiscale
.....

(da compilare se la domanda viene presentata da impresa singola, società, P.A.)

La Società con sede in
....., via , n. codice fiscale
..... , partita Iva , qui rappresentata
dal/la sig/ra codice fiscale
....., in qualità di legale
rappresentante/soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, domiciliato per la carica presso la sede della stessa, in relazione all'avviso in oggetto, sotto la propria responsabilità e consapevole delle conseguenze amministrative e penali conseguenti al rilascio di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/2000,

CHIEDE

di partecipare alla procedura di indagine di mercato avviata dall'ATER di cui all'avviso in oggetto per la ricerca di un immobile da acquistare nel comune di Frosinone da adibire a propria sede istituzionale in quanto:

1. Persona/e fisica/che
2. Impresa singola
3. Società
4. Pubblica Amministrazione (indicare tipologia).....

In conformità con quanto previsto dall'avviso di indagine di mercato, il cui contenuto si accetta integralmente, consapevole della responsabilità e delle conseguenze penali comminate dalla

legge in caso di rilascio, formazione od uso di dichiarazioni mendaci o contenenti dati non più rispondenti a verità, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 71 e 76 del DPR 445/2000 e successive modifiche e integrazioni, DICHIARA (nei casi di cui ai precedenti punti 2.,3):

a) di possedere l'iscrizione al Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di.....(ovvero al corrispondente registro delle imprese del proprio Stato di appartenenza) con numero di iscrizione.....e data della stessa....., per lo svolgimento della seguente attività.....;

b) che i soggetti aventi il potere di rappresentare ed impegnare legalmente l'Impresa, quali risultano dal certificato della C.C.I.A.A. sono: nato a il nato a il nato a il

c) di non essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

d) che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;

e) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18);

f) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

g) di essere in regola con i pagamenti relativi ai contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

h) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D. Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione; (nei casi di cui ai precedenti punti 1.2.,3. e 4.);

i) che si è preso visione del contenuto dell'avviso di indagine in tutte le sue parti e che si è consapevoli che ATER non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto allo scrivente;

j) di accettare che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere del partecipante stesso richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

k) di essere informato, ai sensi e per gli effetti del Regolamento europeo 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito e per le finalità del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

l) che le comunicazioni relative alle indagini di mercato dovranno essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: aterfr.protocollo@legalmail.it ;

m) di essere titolare dell'intera proprietà o della porzione di immobile oggetto di offerta vendita;

n) che i locali saranno disponibili entro la data del . / / . (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare o da ultimare);

o) che la destinazione urbanistica dell'immobile è/sarà compatibile con l'uso cui è preposto;

p) che la staticità delle strutture è conforme alle norme vigenti e adeguata all'uso cui sono state destinate;

q) che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti;

luogo data

Firma del/dei soggetto/i dichiarante/i

N.B. alla presente domanda/dichiarazione deve essere allegata, a pena di esclusione fotocopia di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa, a pena di esclusione, anche la relativa procura.

ALLEGATO 2

Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile contenente:

1. l'ubicazione;
2. la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;
3. la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
4. la destinazione d'uso;
5. gli identificativi catastali dell'immobile;
6. la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
7. la portanza dei solai distinta;
8. le altezze dei locali;
9. le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti, etc.) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.);
10. se trattasi di immobile già realizzato, l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo (con riferimento alle strutture, finiture, impianti, etc.), le eventuali ristrutturazioni e l'epoca di realizzazione delle stesse;
11. gli elaborati grafici rappresentativi (planimetria, piante, sezioni, prospetti) e foto rappresentative del complesso edilizio. □ (per gli immobili da edificare o in corso di adeguamento) dichiarazione a firma del proprietario e del tecnico incaricato che attesti lo stato di attuazione dell'opera e che, all'atto della stipula del contratto di compravendita, verrà consegnata tutta la documentazione attestante i requisiti tecnici; □ (per i fabbricati già ultimati) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati nell'avviso, e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), l'autorizzazione sismica, il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità.