



Provincia dell'Aquila

AVVISO

INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE PASSIVA DI SPAZI DA DESTINARSI A SEDE DEGLI UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DELL'AQUILA CON ANNESSI SPAZI ACCESSORI

L'Amministrazione Provinciale dell'Aquila, di seguito denominata Amministrazione

RENDE NOTO

che ha intenzione di ricercare locali da adibire a sede istituzionale, con eventuali annessi spazi da adibire a deposito o magazzino.

Tali locali dovranno essere disponibili a far data dal 1° Febbraio 2025 e dovranno essere ubicati nella zona centrale della Città dell'Aquila, servita adeguatamente dai mezzi pubblici per poter permettere al personale in servizio e all'utenza il facile raggiungimento dell'Ufficio.

Tale indagine di mercato è finalizzata alla stipula di un contratto di locazione passiva di durata di anni tre, rinnovabile per un ulteriore periodo pari ad anni tre, salva in ogni caso la facoltà di recesso dell'Amministrazione - previa formale comunicazione con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Il canone verrà corrisposto in forma posticipata rispetto al periodo di locazione di riferimento.

1. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE/DEI LOCALI

- 1) Ubicazione nella zona centrale della Città dell'Aquila;
- 2) Completa edificazione al momento della pubblicazione del presente avviso;
- 3) Possesso di certificato di agibilità;
- 4) Completa conformità dell'immobile alla disciplina vigente in materia edilizia, urbanistica, antisismica, impiantistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto alla destinazione prevista o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile entro il termine di consegna all'Amministrazione;
- 5) Agevole fruibilità di aree parcheggio limitrofe;
- 6) Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- 7) Efficienza energetica (classe energetica minima richiesta C);
- 8) Destinazione dell'immobile ad uso ufficio ed assenza di vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato, per la parte da adibire ad ufficio;
- 9) Superficie utile complessiva di circa 350 mq ad uso direzionale da adibire ad ufficio;

- 10) Eventuale presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivi o magazzino. Tali locali devono essere ubicati nello stesso stabile dei locali da adibire ad ufficio ovvero in uno stabile adiacente e devono possedere le caratteristiche rispondenti alla specifica normativa in vigore;
- 11) Dotazione di impianto elettrico, di illuminazione e di illuminazione d'emergenza;
- 12) Ausili alle persone con disabilità o presenza dell'ascensore al fine di consentire l'accesso alle medesime;
- 13) Vicinanza dell'immobile alle fermate attualmente in servizio del trasporto pubblico locale urbano ed extra urbano e vicinanza alla stazione di arrivo e partenza dei mezzi pubblici;
- 14) Impiantistica rispondente alla normativa vigente;
- 15) Dotazione di una rete locale di cablaggio per apparecchiature informatiche e telefonia.
- 16) Dotazione di un impianto di climatizzazione invernale/estivo;
- 17) Disponibilità di almeno un posto auto nello stesso stabile ovvero nelle immediate vicinanze per l'autovettura di servizio.

2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Alla presente procedura possono partecipare i soggetti proprietari di immobili, sia essi persone fisiche che persone giuridiche, nella persona del rappresentante legale.

Le offerte potranno essere trasmesse **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del 31/01/2025**, a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), al seguente indirizzo: urp@cert.provincia.laquila.it o, in alternativa, tramite Raccomandata A/R, al seguente indirizzo: Amministrazione Provinciale dell'Aquila Via Monte Cagno n. 3, 67100 L'Aquila (AQ), in busta chiusa e sigillata, controfirmata ai lembi, sulla quale dovrà essere espressamente indicata la seguente dicitura: **“Amministrazione Provinciale dell'Aquila - Indagine di mercato per la ricerca in locazione passiva di spazi da destinarsi a sede degli Uffici dell'Amministrazione Provinciale dell'Aquila con annessi spazi accessori — NON APRIRE”**.

Nel caso si provveda all'invio dell'offerta tramite pec, la predetta dicitura dovrà essere riportata nell'oggetto della pec.

Nel caso di offerta presentata tramite raccomandata A/R, la busta dovrà necessariamente contenere, **a pena di esclusione**, n. 2 buste chiuse e sigillate, controfirmate ai lembi, a pena di nullità, su cui dovrà essere scritto:

- BUSTA “1” - Documentazione amministrativa

- BUSTA “2” - Offerta economica

Nel caso di offerta presentata tramite pec, essa dovrà necessariamente contenere, **a pena di esclusione**, n. 2 cartelle, firmate digitalmente, a pena di nullità, nominate:

- BUSTA “1” - Documentazione amministrativa

- BUSTA “2” - Offerta economica

La BUSTA “1” - Documentazione amministrativa - dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) Domanda di partecipazione di cui all'ALLEGATO A, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona fisica partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto della società, con allegato documento d'identità in corso di validità, a pena di

esclusione;

- b) Dichiarazione Unica di cui all'ALLEGATO B, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto della società, con allegato documento d'identità in corso di validità, a pena di esclusione;
- c) Planimetria dell'immobile, con indicazione degli accessi, parcheggi/posti auto di pertinenza ovvero disponibili, parcheggi pubblici fruibili, piante in scala e documentazione fotografica (possibilmente, se l'offerta è presentata in formato cartaceo, anche con copia in formato digitale);
- d) Relazione descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie totale utile distinta per uffici, vani accessori, archivi, magazzini, locali tecnici, aree scoperte (possibilmente, se l'offerta è presentata in formato cartaceo, anche con copia in formato digitale);

La BUSTA "2" Offerta economica — dovrà contenere, a pena di esclusione:

L'offerta economica, da presentare sull'apposito modulo ALLEGATO C, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona fisica partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto della società, con allegato documento d'identità in corso di validità, a pena di esclusione, con indicazione dell'importo del canone mensile e annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A.

I soggetti proprietari, con la presentazione dell'offerta, manifestano il contestuale impegno ad accettare che il canone di locazione proposto venga sottoposto al rilascio del parere di congruità dell'Agenzia del Demanio per operazioni immobiliari delle Amministrazioni Pubbliche diverse dalle Amministrazioni Statali e che lo stesso venga ridotto del 15%, nel rispetto della normativa in vigore al momento della stipula (D.L. n. 95/2012, conv. in L. n. 135/2012 come successivamente modificato e integrato);

L'Amministrazione Provinciale non si assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni derivante da inesatta indicazione del recapito da parte dell'interessato o da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento dell'indirizzo indicato, né per eventuali guasti comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

Non si provvederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine indicato.

3. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad un Organo di valutazione appositamente nominato, che dovrà svolgere le seguenti attività:

- Apertura delle buste denominate "Documentazione amministrativa" e verifica della correttezza della compilazione degli allegati;
- Ammissione delle offerte presentate correttamente ed esclusione delle buste non correttamente compilate;
- Successiva apertura delle buste denominate "Offerta Economica", soltanto per quelle che hanno già superato positivamente la verifica della documentazione amministrativa;
- Verifica delle offerte economiche pervenute ed individuazione dell'offerta economica migliore, secondo il rispetto dei criteri di seguito elencati (valore massimo 100 punti):

Punteggi relativi all'offerta economica:

N.	Requisito	Criterio	Punteggio massimo
01	Canone annuo proposto	Punti 60 all'offerta più bassa fra quelle pervenute. Per la determinazione degli altri punteggi verrà applicata la seguente formula: Punti= 60 — 100 x (Proposta — Off. Minima)/(Off. Massima)	60

Tabella 1 — Offerta Economica

Punteggi relativi all'ubicazione ed alle caratteristiche tecniche dell'immobile:

N.	Requisito	Criterio	Punteggio massimo
01	Accessibilità	Vicinanza dell'immobile alle fermate attualmente in servizio del trasporto pubblico	4
02	Caratteristiche dell'edificio	Caratteristiche distributive, funzionali, tecnologiche, architettoniche, parcheggi di pertinenza	20
03	Servizi	Parcheggio pubblico a distanza inferiore a 500 metri	10
04	Accessibilità dell'immobile alle persone con disabilità	Verifica delle caratteristiche degli ascensori e delle rampe di accesso	6
		TOTALE PUNTI:	40

Tabella 2 — Requisiti tecnici

Sarà tenuta in favorevole considerazione la presenza di una idonea ripartizione interna dei locali specifica per la destinazione ad uso ufficio, la presenza di locali di servizio da adibire a server o centralina di connessione, la presenza di una sala riunioni, la presenza di collegamenti idonei nel caso di proposta ubicata su più piani, l'autonomia di accessibilità ai locali proposti, l'autonomia impiantistica degli stessi.

La valutazione sarà condizionata numericamente dai seguenti coefficienti moltiplicatori applicati al punteggio riportato nella tabella precedente (Tabella 2 — requisiti tecnici):

N.	Valutazione	Coefficiente
1	Non rispondente	Da 0 a 0.25
2	Abbastanza rispondente	Da 0.25 a 0.50
3	Rispondente	Da 0.50 a 0.75
4	Ottimale	Da 0.75 ad 1

Qualora l'offerta non contenga tutta la documentazione richiesta, l'Organo di valutazione

comunicherà all'offerente il termine entro il quale provvedere a produrre le necessarie integrazioni.

Ove la norma lo preveda, il canone richiesto per la locazione sarà sottoposto al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio per operazioni immobiliari delle Amministrazioni Pubbliche diverse dalle Amministrazioni Statali e alla riduzione del 15%.

4. CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE

La presente indagine di mercato riveste solo un carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di locali da assumere in locazione passiva da parte dell'Ente, per le finalità predette.

Si precisa che:

- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, 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'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida;
- l'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti;
- Agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- Con la partecipazione al presente avviso, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Le proposte che perverranno non costituiscono alcun vincolo a contrarre obbligazione per l'Amministrazione.

L'Amministrazione può recedere dalla procedura in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione.

L'Amministrazione si riserva di negoziare il canone degli spazi offerti, come anche di proporre l'esecuzione di modificazioni degli spazi medesimi.

L'aggiudicazione verrà effettuata a seguito del riscontro delle caratteristiche tecnico-economiche richieste nel presente avviso, previa attestazione della congruità del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, ove previsto.

Si avvisa che, anche ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/90 e ss.mm.ii., l'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicare avvisi ed informazioni inerenti la presente ricerca di mercato e relativi alla eventuale necessità di integrazioni, revoca parziale o totale, sospensione, rinvio.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza degli spazi richiesti rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati ai sensi degli articoli 13-14 GDPR (Regolamento UE 2016/679), esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente

richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il responsabile del procedimento di cui al presente avviso, ai sensi e per gli effetti di cui alla L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., è l'Ing. Marco Cerolini, in qualità di istruttore direttivo tecnico dell'Amministrazione Provinciale.

- Recapito telefonico: 0862/299406, indirizzo mail: marco.cerolini@provincia.laquila.it

Per completezza, si riportano nel seguito i recapiti dell'Amministrazione procedente:

Amministrazione Provinciale dell'Aquila

Via Monte Cagno n.3 – 67100 L'Aquila (AQ)

Sito istituzionale: www.provincia.laquila.it

Pec: urp@cert.provincia.laquila.it

Telefono: 0862/2991

Il presente avviso assolve gli obblighi di legge relativi alla pubblicità ed è pubblicato, in versione integrale, sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione Provinciale dell'Aquila: www.provincia.laquila.it per un periodo non inferiore a 30 giorni.

L'Aquila, lì 31/12/2024

F.to Il Dirigente del Settore Edilizia Scolastica e Pubblica
Ing. Alessia Fagnani