



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

SETTORE V – OPERE PUBBLICHE E MANUTENZIONE DELLA CITTA'

Dirigente Arch. Fabio Ciarallo

✉ Piazza A. Diaz 1 - c.a.p. 65016

P.I.= 001934606806

Tel.: 085 / 44811

CAPITOLATO TECNICO

Avviso di indagine di mercato

per l'individuazione e acquisizione in locazione passiva di immobile o porzione di immobile da adibire ad uso Ufficio

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE
7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA
 - 8.1 Elenco della documentazione tecnica
 - 8.2 Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
 - 9.1 Titoli di disponibilità
 - 9.2 Visure e planimetrie catastali
 - 9.3 Titoli edilizi e destinazione urbanistica
 - 9.4 Certificato di agibilità
 - 9.5 Certificato di prevenzione incendi
 - 9.6 Altra documentazione

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Montesilvano è interessato alla locazione di un immobile o porzione di immobile da adibire ad uso ufficio amministrativo della scuola T. Delfico.

Il fabbisogno di spazio allocativo del Comune potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile o porzione di immobile.

Il Comune è interessato esclusivamente alla locazione dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile; eventuali offerte di immobili in acquisto, ovvero ad altro titolo, non saranno prese in considerazione.

Il Comune si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni di interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso. Tali caratteristiche potranno essere soddisfatte congiuntamente da un unico immobile o da porzione di immobile.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno il Comune nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente del Comune (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da locare dovrà essere ubicato nel territorio di Montesilvano, preferibilmente nella zona centrale, nelle vicinanze delle più importanti vie di comunicazione e tragitti dei mezzi pubblici; tuttavia, l'eventuale vicinanza degli immobili offerti rispetto ad altre amministrazioni e istituzioni sarà valutata favorevolmente dal Comune.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

Il Comune ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie pavimentata ricompresa tra un minimo di 80 mq e un massimo di 160 mq.

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni del Comune.

In ragione di quanto precede, nonché in un'ottica di *favor participationis* che consenta al Comune di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili (o porzioni di immobili) aventi, pertanto, una superficie pavimentata comunque ricompresa tra un minimo di 70 mq e un massimo di 200 mq.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo del Comune potrà essere soddisfatto anche attraverso porzione di immobile.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, il Comune valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout* e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze del Comune in termini di *space planning* (presenza di un certo numero di uffici/vani, open space, sale riunioni, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei dipendenti delle scuola, di servizi igienici, di archivi, ecc.).

In altre parole, sebbene il Comune si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto piccoli lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo o meglio ancora azzerare gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano lo svolgimento di ulteriori attività nonché il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da locare, il Comune valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc.).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione sui seguenti aspetti:

a) caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

b) caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per gli utenti. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale.

L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dal Comune:

c) cablaggio strutturato, posto che l'immobile dovrà essere dotato di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino al CED ed agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica;

d) *smart building*: i moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare.

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili dovranno avere destinazione d'uso uffici; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso uffici; qualora l'immobile abbia la destinazione d'uso uffici, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione.

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione di interesse anche immobili bisognosi di piccoli interventi di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

Il Comune non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte del Comune, che considererà con priorità e favorevolmente gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene il Comune si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto piccoli lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo, o meglio azzerare, gli interventi necessari, saranno valutati favorevolmente.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

8.1. Elenco della documentazione tecnica

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto Interessato dovrà:

a) produrre una relazione generale di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:

- una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);

- una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;

- una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;

b) produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o porzioni di immobili;

c) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto", nonché le "sezioni" e i "prospetti" (il tutto possibilmente anche in formato dwg.);

d) produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) (il tutto possibilmente in formato .xls).

8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1 viene richiesta possibilmente in formato elettronico (file in dwg., doc., pdf, .xls, ecc).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, il Comune di riserva di chiedere successivamente al Soggetto Interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

9.1 Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);

b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o porzioni d'immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);

c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per al stipula dell'eventuale contratto di locazione;

9.2 Visure e planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o porzioni di immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

Il Comune evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

9.3 Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o porzioni d'immobili.

Il Comune evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

9.4 Certificato di agibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire al Comune il certificato di agibilità dell'immobile e/o porzione d'immobile.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, il Comune evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

9.5 Certificato di prevenzione incendi

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire al Comune il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o porzione d'immobile, se necessario.

9.6 Altra documentazione

Il Soggetto interessato dovrà altresì fornire al Comune:

- a) dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon ecc.);
- b) attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- c) dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o porzione d'immobile;
- d) dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, il Comune evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, se necessario, in caso di conclusione del contratto.

Il Dirigente del Servizio
f.to Arch. Fabio Ciarallo