



*Avvocatura Distrettuale dello Stato di
Reggio Calabria*

Via del Plebiscito n. 15- cap. 89127 Reggio Calabria

AVVISO PUBBLICO

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA IMMOBILI AD
USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA IN LOCAZIONE PASSIVA**

Data di pubblicazione: 4 ottobre

Data di scadenza: 20 ottobre 2023

L'Avvocatura Distrettuale dello Stato ha necessità di individuare, in locazione passiva, un immobile da adibire a sede dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Reggio Calabria.

La ricerca è riservata al territorio del Comune di Reggio Calabria in zona centro ed in luoghi vicini agli uffici giudiziari. L'immobile, con buone caratteristiche costruttive e dotato preferibilmente di uno spazio scoperto o coperto, pertinenziale, da destinare a parcheggio per il personale, deve avere destinazione d'uso ad ufficio pubblico (cat. B4 o A10) compatibile con gli strumenti urbanistici.

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie lorda richiesta è di circa mq. 1.000 da suddividersi, indicativamente, come segue:

- mq 800 circa da adibire ad uffici: consistenza minima 20/25 vani idonei a contenere circa 40 postazioni di lavoro;
- mq 150 circa da adibire ad archivio;
- mq 50 da adibire ad altro utilizzo (sala di attesa, biblioteca-sala praticanti legali);

Dovrà essere presentata offerta per un immobile la cui superficie sia posta su di un unico piano, fatti salvi, eventualmente, i 150 mq. da adibire ad archivio. Nel caso l'immobile è strutturato su più piani deve essere dotato di idoneo ascensore.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

- locali con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- uno spazio scoperto o coperto, pertinenziale, da destinare a parcheggio per il personale o, in alternativa, agevole fruibilità di aree parcheggio;
- efficacia energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- 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:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - c) normativa antincendio.
 - d) normativa antisismica.
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- destinazione ad uso ufficio pubblico CAT, B 4 o A 10;
- l'archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge – CPI – (per quantità di carta stimata superiore a 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. n. 51/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- il valore minimo di resistenza al sisma deve essere idoneo in relazione alle specifiche caratteristiche delle funzioni da allocare, considerato tuttavia che l'ufficio di norma non è aperto al pubblico e non sono preventivate possibilità di affollamento.

Nell'ipotesi in cui l'indice di vulnerabilità sismica dell'immobile offerto dovesse essere inferiore al livello minimo previsto per le specifiche funzione da allocare, dovrà produrre in sede di offerta l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento/adequamento necessarie dando esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza al sisma entro termini certi.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- a) convenienza economica;
- b) efficienza geometrica (*sub specie*: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- c) razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposto rispetto all'uso richiesto. In particolare, una stanza per l'Avvocato Distrettuale, con spazio per riunioni, di almeno mq. 50; sei stanze per Avvocati e Dirigente di almeno mq. 20 che consentano il ricevimento dei rappresentanti delle Amministrazioni patrocinate e il posizionamento a muro di scaffali per il contenimento di fascicoli).
- d) ubicazione al piano terra o ai piani interrati delle superfici destinate ad "archivio", in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.

DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

1. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile, per ulteriori anni 6 (sei) agli stessi patti e condizioni, nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle P.P.AA.;
2. L'Avvocatura si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo Patrimonio Uno o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;

- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005., possano essere recuperati all'uso governativo;

- reperimento di adeguati immobili dall'analisi dell'applicativo "Paloma" dell'Agenzia del Demanio.

3. In tali casi, sarà cura di questa Avvocatura darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

REQUISITI DEI PARTECIPANTI

1. Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse, devono possedere i seguenti requisiti:

Requisiti relativi al soggetto proprietario dell'immobile:

a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;

b) capacità a contrarre con la Pubblica amministrazione;

c) possesso dei requisiti di cui all'art.94 del d.lgs. 36/2023 e s.m e i. (ove pertinenti con la presente procedura).

2. L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

CONTENUTO E DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

L'offerta sottoscritta dal proprietario, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, dovrà pervenire in busta chiusa entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 20 ottobre 2023 al seguente indirizzo:

Avvocatura Distrettuale dello Stato di Reggio Calabria

- via del Plebiscito, 15 – 89127 – REGGIO CALABRIA;

- PEC: reggiocalabria@mailcert.avvocaturastato.it;

- Tel. +39 0965 306020-24926-23763

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata dove si intendano ricevere le comunicazioni). Sulla busta dovrà inoltre, essere apposta la dicitura *RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELL'AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO DI REGGIO CALABRIA*. In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dalla Segreteria dell'Ufficio ricevente.

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

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato **sub a)**;
2. Dichiarazione con la quale con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato **sub b)**, attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art.94, D. Lgs. N. 36/2023, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. Relazione descrittiva, preferibilmente su idoneo supporto digitale ai fini di un più agevole esame, attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - Identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
 - estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
 - attestato di prestazione energetica dell'immobile;documento di analisi della vulnerabilità sismica redatto ai sensi della normativa vigente;
 - 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 dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc.);
 - indicazione della superficie lorda e utile dell'immobile, per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, 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 di proposta;
 - eventuale documentazione fotografica;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
 - indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;

4. Richiesta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A. redatta secondo il modello allegato **sub c)**.

Premesso che il canone annuo oggetto dell'offerta economica sarà oggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3 comma 6 del D.L. n. 95/2012 e s. m. i. *“per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio”*.

Si precisa che:

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di un anno decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amm.ne potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito dell'Avvocatura dello Stato.

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Reggio Calabria ai seguenti indirizzi di posta elettronica
(PEO:reggiocalabria@avvocaturastato.it; PEC:reggiocalabria@mailcert.avvocaturastato.it)

È nominato responsabile del procedimento per la ricezione delle offerte la Dott.ssa Santa Cutrupi, preposto all' Ufficio Contabile.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 5 del “Regolamento Generale sulla Protezione Dati” (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente dichiara di accettare tutte le condizioni del presente "Avviso pubblico".

Il presente "Avviso pubblico" è pubblicato nell'apposita sezione del sito internet dell'Avvocatura dello Stato.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale Internet di questa Avvocatura.

L'AVVOCATO DISTRETTUALE DELLO STATO
Filippo Patella