



**AVVISO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE CONOSCITIVA DEL MERCATO,
FINALIZZATA ALLA RICERCA DI UN IMMOBILE
DA ADIBIRE A SEDE DEL CONSORZIO 2 ALTO VALDARNO
NEL COMUNE DI AREZZO (AR).**

Il Consorzio 2 Alto Valdarno, Ente di diritto pubblico economico, istituito dalla Regione Toscana ai sensi della Legge regionale 79/2012 e succ. mod., è intenzionato alla ricerca di un immobile in grado di essere adibito a sede degli Uffici consortili, avente le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche di seguito indicate.

Il presente avviso è finalizzato ad una indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale né invito ad offrire, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. e non vincola in alcun modo il Consorzio che sarà libero di seguire anche altre procedure o di non procedere affatto.

Il Consorzio si riserva espressamente la facoltà di non procedere nei confronti di alcun immobile fra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze.

Il Consorzio si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, nonché le trattative e/o interlocuzioni individuali eventualmente avviate senza che i soggetti interessati possano vantare alcuna pretesa.

Il Consorzio potrà selezionare l'offerta ritenuta rispondente alle proprie esigenze, anche in presenza di una sola proposta valida.

Si precisa che il presente procedimento è escluso dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs. 50/2016 e succ. mod.) ad eccezione delle norme espressamente richiamate nel presente avviso e/o nei modelli di partecipazione. Si applica in ogni caso l'art. 4 del D.lgs. 50/2016 e succ. mod.

DEFINIZIONE DEI REQUISITI

L'immobile oggetto della presente procedura verrà destinato quale sede istituzionale degli attuali Uffici ubicati in Arezzo.

L'interesse è volto nei confronti di immobili **disponibili abitabili/agibili entro giugno 2023**.

Si precisa che il Consorzio non intende circoscrivere la propria indagine solo ad immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e si dichiara fini da ora disponibile a valutare gli immobili proposti **indipendentemente** dal loro stato di conservazione.

Oltre alla valutazione di immobili già esistenti di nuova o vecchia costruzione già adatti o facilmente adattabili alle esigenze del Consorzio, si precisa che potranno essere prese in considerazione anche proposte relative a:

- singoli fabbricati e/o compendi edilizi esistenti **assoggettabili** sulla base dei Regolamenti Urbanistici o Piani Operativi Comunali vigenti al momento della presentazione della candidatura ad **interventi di trasformazione** fino al grado di **ristrutturazione edilizia** (art. 3 c.1 lett. d DPR 380/ 2001);
- potranno essere valutati edifici anche non conformi alle destinazioni d'uso sopra indicate, purché la proprietà produca a corredo della documentazione appresso specificata, apposita relazione tecnica nella quale sia specificata la procedura di variante urbanistica e/o di modifica di destinazione d'uso necessaria a rendere i fabbricati conformi alle già menzionate destinazioni.

UBICAZIONE

La collocazione è individuata nel Comune di Arezzo. In particolare, l'immobile deve essere facilmente

raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso, sulla base dei titoli edilizi rilasciati ovvero, per i terreni, dei regolamenti urbanistici o piani operativi comunali approvati al momento della presentazione della candidatura, devono essere tali da permettere l'accoglimento degli Uffici dell'Ente, aperti al pubblico (destinazione d'uso "Direzionale") e le attività della Gestione Diretta (destinazione d'uso "Industriale/Artigianale"). Le categorie catastali dell'immobile dovranno essere compatibili con le suddette destinazioni.

Qualora gli immobili proposti abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta e lo strumento urbanistico comunale lo consenta, il candidato dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a propria cura e spese al cambiamento della destinazione d'uso.

Analogamente per le categorie catastali.

SUPERFICI

L'immobile deve essere in grado di ospitare circa 60 – 70 dipendenti, tra dirigenti, tecnici e personale amministrativo nonché avere idonee sale riunioni

Superficie utile netta per Uffici (anche su più livelli): almeno mq 1200

Eventuale Superficie utile netta per locali operativi: mq 500 circa

Eventuale Superficie scoperta pertinenziale esclusiva: mq 1000 circa

Dette superfici devono permettere la organizzazione degli spazi in modo tale da destinarle alle diverse funzioni come di seguito riepilogate.

Indicazioni per gli Uffici (circa 1200 mq)

- uffici singoli ed a più postazioni
- uffici per il ricevimento al pubblico con idonea sala di attesa;
- sala riunioni;
- sala conferenze;
- archivio corrente;
- sala da adibire a locale refettorio;
- sala CED;
- spazi per ricovero attrezzature tecniche;
- locali tecnici per apparecchiature varie;
- bagni separati uomo/donna accessibili ai disabili;
- locali spogliatoio con docce anche questi separati uomo/donna;

Indicazioni per i locali operativi (circa 500 mq)

- lavorazioni di officina;
- manutenzione macchine operatrici;
- magazzino / area coperta per ricovero accessori macchinari operatrici e gazzine;
- deposito attrezzatura per lavoro manuale;
- magazzino;
- locale spogliatoio e servizi igienici con docce;

Indicazioni per le aree pertinenziali esclusive (circa 1000 mq)

- stalli per circa 50 tra autovetture consortili e vetture dei dipendenti;
- stalli per almeno le seguenti macchine operatrici: n. 2 escavatore; n. 4 trattori; n. 1 autocarro 35 q.li; n. 1 carrellone;
- idonee aree di manovre per i suddetti mezzi operativi ed autovetture consortili;
- deposito materiali;

La valutazione della superficie necessaria può essere soggetta ad oscillazioni in aumento o in diminuzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici utili effettive e ad ogni altro fattore che può influire sulla fruibilità degli spazi.

Superficie Utile (S.U.)

Per superficie Utile (S.U.), s'intende la superficie netta calpestabile di ogni vano all'interno dell'immobile, escluso le soglie delle porte e gli sguinci, al netto di logge, balconi, terrazzi, di vani destinati a soffitta.

Superficie Lorda (S.L.)

Per superficie Lorda (S.L.), s'intende la superficie di tutti i vani comprensiva delle soglie delle porte e degli sguinci, al lordo dei muri perimetrali e dei muri interni, comprensiva, altresì, del 50% di eventuali muri confinanti con le altre unità immobiliari dell'edificio.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E ULTERIORI INDICAZIONI

Le principali caratteristiche dell'immobile ricercato sono individuabili nella presenza di uno o più edifici in grado di ospitare ambienti da destinare agli uffici, anche per il ricevimento del pubblico e relativi servizi igienici oltre che spogliatoi e relativi servizi igienici. Deve essere altresì disponibile un piazzale scoperto, ad uso esclusivo (direttamente collegato in via preferenziale al/ai fabbricati) per parcheggi e depositi di materiali vari. Saranno valutati positivamente gli immobili che, oltre ai requisiti già indicati, presentino ulteriori spazi di pertinenza da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza e che comunque siano ubicati nelle immediate vicinanze di parcheggi pubblici.

In particolare, quindi, il fabbricato da adibire a locali operativi dovrà avere idonee altezze interne necessarie alle attività da svolgersi all'interno dell'officina.

Gli immobili ed i terreni non devono essere gravati da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, garanzie reali, diritti di godimento a favore di terzi, sequestri, pignoramenti e vincoli di qualsiasi natura e specie, né da servitù ovvero altri diritti reali o personali a favore di terzi che ne limitino l'utilizzo.

Sono altresì, ritenuti elementi essenziali:

- essere raggiungibile da collegamenti in fibra ottica, pertanto il pozzetto di derivazione della fibra ottica dovrà essere situato nelle immediate vicinanze dell'edificio;
- essere raggiungibile ed accessibile dai mezzi d'opera consortili, quali trattori, autocarri e motrici con carrellone;
- essere destinato ad uso ufficio pubblico, ovvero aperto al pubblico;
- essere munito di certificazione energetica.

L'immobile dovrà essere suddiviso e / o suddivisibile secondo la ripartizione dei principali spazi, come descritti al paragrafo "Superfici".

L'immobile, altresì, deve essere dotato o dotabile:

- di idonea predisposizione dei quadri di distribuzione per il cablaggio delle reti informatica dati e

fonia, e per l'impianto elettrico;

- di idoneo impianto di climatizzazione estate /inverno;
- di idonei impianti termosanitari

REQUISITI PREFERENZIALI – DA VALUTARE

Nell'ottica del contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritorio una valutazione i seguenti aspetti.

- a) **Caratteristiche dell'involucro** in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di copertura;
- b) **Caratteristiche degli impianti**, in termini di possibilità dei medesimi di rendere in ogni stagione le migliori condizioni di confort termico e igrometrico, potendo agire sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenziosità; analogamente l'impianto di illuminazione è preferibile sia 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 installazione di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente;
- c) **Cablaggio strutturato**, che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino alla sala server; e, più in generale, idonea presenza di quadri di distribuzione da cui dipartono le reti informatiche dati e fonie e l'impianto elettrico;
- d) **Smart building**, ovvero la presenza di opportuna impiantistica che consenta 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 applicazioni dello smart building si richiama la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, la gestione sezionata e temporizzata degli impianti termici e degli impianti di illuminazione, questi ultimi eventualmente dotati di sensoristica per il rilevamento della presenza umana nell'ambiente.

Gli immobili devono essere conformi sia alle risultanze catastali che alla disciplina urbanistica comunale e **preferibilmente** dotati di abitabilità / agibilità al momento della presentazione della candidatura.

Gli immobili dovranno essere **preferibilmente** conformi alla normativa igienico sanitaria, sicurezza sui luoghi di lavoro, antincendio al momento della presentazione della candidatura, ovvero, in caso di parziali difformità, la proprietà deve produrre (o impegnarsi a produrre) una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che dia conto della adeguabilità dell'immobile alle vigenti normative e che indichi una prima sommaria stima dei costi necessari.

Gli immobili **preferibilmente** devono essere liberi da persone e cose al momento della presentazione della candidatura, ovvero il candidato dovrà assumersi l'obbligo di liberazione prima della formalizzazione contrattuale.

Preferibilmente gli immobili non devono necessitare di opere di bonifica da sostanze inquinanti o nocive, ma qualora ve ne sia necessità l'offerente si assume tutti gli oneri ed obblighi per la redazione, approvazione ed esecuzione del piano di caratterizzazione e dell'eventuale successiva bonifica. Deve essere indicata esplicitamente la presenza di eventuali elementi in eternit e lo stato di conservazione anche alla luce della normativa di riferimento.

Gli immobili devono **preferibilmente** essere conformi o adeguabili alla normativa in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.

Sono **preferibili** edifici da fruire a uso esclusivo, dotati di autonomia funzionale e/ o di accessi indipendenti e con limitati spazi comuni o condominiali.

L'area esterna dovrà **preferibilmente** essere di forma regolare, a giacitura piana, già recintata o facilmente recintabile e con uno o più accessi direttamente collegati alla pubblica via.



Il buono stato di conservazione del fabbricato e dell'area pertinenziale costituisce uno tra i **requisiti preferenziali** di valutazione dell'offerta.

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI INTERESSATI

Possono presentare la manifestazione di interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "**Soggetti Interessati**") che:

- a) abbiano la **disponibilità a titolo di piena proprietà** dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili presentati nella manifestazione di interesse, e ne abbiano altresì il **possesso**.
- b) siano in possesso dei **requisiti morali** per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

I Soggetti Interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/ o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

- a) organi di vertice e dipendenti del Consorzio che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nella individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno;

e

- b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà anche pro quota dell'immobile, ovvero degli immobili o porzioni di immobili; ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile, ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori,

ovvero

- c) i soci che detengono il controllo della Società titolare del diritto di proprietà immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili,

ovvero

- d) i soci che detengono il controllo della Società titolare del diritto di proprietà sull'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili,

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I Soggetti interessati possono presentare al Consorzio la manifestazione d'interesse in relazione a uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito.

La manifestazione d'interesse deve essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (**Allegato 1**). Essa deve essere sottoscritta digitalmente dalla persona fisica ovvero dal Legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione d'interesse.

I Soggetti Interessati devono indicare nella manifestazione d'interesse un referente per il Consorzio, specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e, possibilmente, un contatto telefonico, per essere eventualmente contattati dal Consorzio per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE



I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse all'indirizzo di posta elettronica certificata (pec) del Consorzio: cbaltovaldarno@pec.it entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 11/10/2022**, debitamente sottoscritta.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

I Soggetti Interessati al presente Avviso, unitamente alla Domanda di partecipazione (Allegato 1), redatta sotto forma di dichiarazioni sostitutive di atto notorio, debitamente compilata e sottoscritta digitalmente, dovranno presentare la documentazione tecnica e la documentazione amministrativa di seguito indicata.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – Autocertificazioni

Ciascun Soggetto Interessato dovrà dichiarare con autocertificazione:

a) Titolo di proprietà

- titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita; successione ereditaria; donazione; Visura conservatoria registri immobiliari (vedere dizione esatta);
- sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso.

b) Titoli edilizi e destinazione urbanistica (da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili);

c) Certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili;

d) Certificato di prevenzione incendi (relativo all'immobile e/o agli immobili, se previsto per legge);

e) Dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti e nocive (amianto, radon, ecc.);

f) Dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;

g) Dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08).

DOCUMENTAZIONE TECNICA - Documentazione da allegare

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

1. **Relazione generale** di ciascun immobile indicato, che contenga:
 - a. una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
 - b. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, l'attuale distribuzione degli spazi e l'attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - c. una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti ed il loro stato di manutenzione;
2. **Documentazione fotografica** dell'immobile e/o degli immobili o porzioni di immobili (interno ed esterno);
3. **Gli elaborati architettonici relativi** allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni di immobili che contengano le "piante", le "sezioni" ed i "prospetti";
4. **Gli elaborati architettonici relativi** alla fattibilità con progetto di massima dell'immobile e/o degli immobili o porzioni di immobili che contengano le "piante", le "sezioni" ed i "prospetti";



5. **Dettaglio delle superfici lorde** così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, ecc.);
6. **Visure e planimetrie catastali** - Visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili, con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale;
7. **Attestato di prestazione energetica (APE);**

Il Consorzio evidenzia fin da ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie dello stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale.

La documentazione tecnica di cui al precedente elenco deve essere prodotta in formato pdf/A e firmata digitalmente.

Inoltre, ad integrazione di quanto sopra richiesto in caso di individuazione di specifica proposta della Manifestazione a seguito della conclusione dell'esame delle proposte pervenute da parte della Commissione Tecnica Interna, il Consorzio richiederà al Soggetto proponente in questione, di fornire la documentazione di cui ai Punti 3 e 4 in formato dwg entro giorni **10 (dieci)** dalla richiesta formale trasmessa Via PEC, a pena di decadenza dalla manifestazione in oggetto.

CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti dovranno essere presentate in forma scritta all'indirizzo PEC cbaltovaldarno@pec.it, entro e non oltre **le ore 12.00 del 03/10/2022**.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, la Commissione Interna del Consorzio procederà all'esame della documentazione amministrativa e tecnica pervenuta.

Potrà, altresì, effettuare sopralluoghi previo appuntamento con la proprietà. In caso di diniego da parte della proprietà la manifestazione di interesse per il soggetto in questione decade de facto. Ove il Consorzio ritenesse di proprio interesse uno o più immobili fra quelli proposti, si riserva di avviare procedure competitive, interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un soggetto interessato.

Il Consorzio si riserva, altresì, di richiedere ulteriori informazioni, di svolgere uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto interessato al fine di verificare quale immobile fra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

La proprietà autorizza fin da ora il Consorzio ad eseguire, a propria cura e spese, sulle aree offerte indagini di tipo geotecnico e/o geognostico e/o strutturali, finalizzate ad una corretta valutazione del bene.

Il Consorzio si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni eventualmente avviate, così come si riserva di non procedere con la procedura in questione fra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche richieste.



VARIE

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per il Consorzio 2 Alto Valdarno alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Consorzio di Bonifica a qualsiasi titolo.

Il trattamento dei dati personali in conformità con le disposizioni del D.Lgs. 196/2003 (come modificato dal D. Lgs. 101/2018 e dalla legge 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679 avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è il Responsabile del Procedimento.

Con la presentazione della manifestazione di interesse il soggetto interessato prende atto ed acconsente al trattamento come sopra definito dei dati personali anche giudiziari che lo riguardano.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana ed ogni controversia dovesse insorgere sarà di esclusiva competenza del Foro di Arezzo.

Si precisa che le eventuali provvigioni a favore di intermediari immobiliari saranno totalmente a carico della parte alienante.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge 241/1990 e succ. mod., è la Dott.ssa Beatrice Caneschi.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott.ssa Beatrice Caneschi)**