



GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

Direzione Generale per le Risorse Strumentali

AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE AD UFFICI DA ACQUISIRE IN PROPRIETA'

La Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale Risorse Strumentali – STAFF 91 PATRIMONIO Regionale, con sede in Napoli, Via Pietro Metastasio 25/29 in persona del Dirigente rende noto che nel quadro delle operazioni di razionalizzazione delle attività degli uffici regionali siti nella città di Napoli e al fine di evitare la frammentazione, assicurarne la contiguità e concentrazione e nel contempo di ridurre la spesa per locazioni passive, **la Regione intende avviare una ricerca di mercato per valutare le possibilità e condizioni per l'acquisto in proprietà di una o più unità immobiliari da destinare a sede dei propri Uffici di Napoli, nonché eventualmente degli uffici delle società ed enti strumentali della Regione, aventi le caratteristiche indicate nel presente Avviso.**

La procedura sarà articolata in due fasi:

- **la presente fase di indagine di mercato Preliminare, volta a verificare la sussistenza, sul mercato, di immobili aventi caratteristiche rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione regionale e il rispetto dei requisiti minimi di partecipazione fissati dal presente avviso. Durante tale fase di indagine la Regione Campania potrà richiedere al soggetto istante precisazioni e chiarimenti in relazione alle caratteristiche dell'immobile o degli immobili per i quali detto soggetto intenda presentare offerta di vendita;**
- **i soggetti proponenti immobili che soddisfino i requisiti minimi richiesti saranno invitati a partecipare a una procedura negoziata mediante lettera di invito a presentare formale proposta di vendita al fine di valutare il concreto interesse all'acquisto. Tale fase si concluderà con l'eventuale scelta dell'immobile o degli immobili all'esito di negoziazione con i soggetti che avranno presentato la istanza/manifestazione di interesse.**

CARATTERISTICHE RICHIESTE.

1) UBICAZIONE

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Napoli, in zona servita da mezzi pubblici, non distante dalle principali arterie e linee di collegamento e con disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi;

2) CONSISTENZA DIMENSIONALE MINIMA

E' stimata necessaria l'acquisizione di una superficie ad uso uffici complessivamente non inferiore a **60.000 mq** (si intende la superficie dei soli locali destinati ad ufficio). Detto fabbisogno può essere utilmente soddisfatto anche attraverso l'acquisizione di singole offerte di immobili, ciascuno in ogni caso di superficie non inferiore a mq 10.000. La procedura, pertanto, potrà avere anche più aggiudicatari.

3) CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Una o più Unità immobiliari autonome, in fabbricato cielo terra o, se porzione di unità complessa, dotate di ingressi ed impianti autonomi e con limitatezza di spazi condominiali, preferibilmente già cablate o facilmente cablabili.

4) REQUISITI TECNICI SPECIFICI

- destinazione dell'immobile ad uso "Uffici" (cat. catastale B/4 oppure A/10) e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- rispondenza dei solai in termini di sovraccarico rispondente ai requisiti di legge;
- essere conforme alla disciplina vigente in materia edilizia, antisismica, urbanistica;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, compagnature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257).
- per l'immobile o gli immobili proposti, se non in possesso al momento della manifestazione di interesse, dovranno essere evidenziati, a mezzo di relazione tecnica, gli interventi necessari ad ottenere la Certificazione di abitabilità/agibilità e/o di conformità sismica e le eventuali dichiarazioni di conformità di tutte le opere e gli impianti e della Certificazione energetica previsti dalla normativa vigente.

5) DISPONIBILITA'

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione entro 1 anno dalla data della lettera di invito.

6) SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE ISTANZA

1. Le istanze/manifestazioni di interesse devono essere sottoscritte dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.
2. Le istanze possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale – da allegare alla proposta – conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 Codice civile.
3. Non sono ammesse istanze/manifestazioni di interesse provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura di cui al presente avviso i soggetti:

- a. che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il cas 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;
- b. nei cui confronti 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; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se

si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

- c. nei cui confronti 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; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- d. che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- e. che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, si intendono gravi le violazioni che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse per un importo superiore all'importo di cui all' articolo 48 bis, commi 1 e 2-bis, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle relative all'obbligo di pagamento di debiti per imposte e tasse certi, scaduti ed esigibili;
- f. che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- g. nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d. 19s. 9 aprile 2008, n. 81.

2. Gli istanti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva di cui all'allegato "Dichiarazione Requisiti", in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Si precisa che con riguardo alla lett. c) del precedente punto 1 dovranno essere indicate tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali vi sia stato il beneficio della non menzione.

8) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

L'istanza, sottoscritta dai soggetti legittimati come sopra individuati, dovrà pervenire a mezzo PEC al seguente indirizzo: **dg.501500@pec.regione.campania.it**

ovvero in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 14 maggio 2021 al seguente indirizzo: Direzione Generale delle Risorse Strumentali – STAFF 91 – Via Pietro Metastasio 25/29 – 80125 NAPOLI.

Non saranno prese in considerazione istanze presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura “AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE AD UFFICI DA ACQUISIRE IN PROPRIETA’ ”.

All'istanza dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto;
 - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.
- b. Documentazione tecnica:
 - dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
 - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile o degli immobili con riferimento particolare alla posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
 - documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire; destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
 - estremi dei certificati di agibilità/abitabilità e conformità sismica, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.) se già disponibile; se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o da ristrutturare l'offerente dovrà presentare una relazione dettagliata con indicati gli interventi necessari al fine della conseguente certificazione;

- 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, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico o agli interventi necessari ad assicurare la rispondenza;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. quotati nel dettaglio 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 della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica (eventuale);
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile,

9) PROCEDURA DI SELEZIONE

Rientrando i contratti di acquisto di immobili da parte della Pubblica Amministrazione nel novero dei contratti pubblici, esclusi, dall'ambito di applicazione oggettiva del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, noto anche come Codice dei contratti pubblici - come suffragato dal parere del Consiglio di Stato n. 01241/2018 - la procedura di aggiudicazione *de qua* sarà improntata al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica di cui agli artt. 4 e 17 del predetto D.lgs. 50/2016.

In tale prospettiva la procedura di aggiudicazione, come anticipato nelle premesse, sarà articolata in due fasi, la prima delle quali si apre con la presente indagine di mercato preliminare, volta a verificare la sussistenza, sul mercato, di immobili aventi caratteristiche rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione regionale. Detta fase si concluderà con l'individuazione degli immobili rispetto ai quali sussiste l'interesse dell'Amministrazione ad acquisire un'offerta di vendita. La valutazione sarà demandata ad una Commissione di valutazione composta da tre dirigenti regionali in possesso delle specifiche competenze in materia.

La fase successiva avrà avvio con l'invito a presentare un'offerta e si concluderà all'esito di approfondita valutazione comparata tecnico economica tra le offerte pervenute con particolare riguardo ai seguenti elementi di valutazione, indicativi e non esaustivi, che saranno meglio specificate nella lettera di invito:

- Funzionalità in relazione alle attività previste
- Baricentricità in relazione al territorio servito;
- Pregio tecnico dell'edificio;
- Possibilità di adattamento alle esigenze dell'Amministrazione e flessibilità degli spazi;
- Potenzialità in termini di Efficienza energetica ed eventuale produzione di energie rinnovabili
- Connettività di rete su cavo (fibra ottica/ HDSL), Domotica per uffici e Smart Building, ecc.
- Pregio estetico;
- Prossimità a infrastrutture viarie principali;
- Prossimità a zone servite dal trasporto pubblico locale;
- Convenienza economica;
- Altri elementi significativi sul piano della qualità.

Durante la fase di valutazione/negoziazione la Regione Campania si riserva la facoltà di negoziare il prezzo di vendita indicato dai proponenti mediante formulazione di offerte - anche sulla base di specifiche perizie concernenti il valore degli immobili oggetto di compravendita (ulteriori rispetto a quelle eventualmente già predisposta dai soggetti proponenti) o dell'attestazione di congruità del prezzo eventualmente rilasciata dall'Agenzia del demanio - ovvero richiesta di adozione della formula del "Rent to buy".

Si precisa che:

la Regione procederà ad Individuare gli immobili sui quali acquisire proposte di vendita a proprio insindacabile giudizio, sulla base delle esigenze e valutazioni tecniche degli uffici, anche in presenza di una sola proposta ritenuta rispondente alle proprie esigenze.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'Amministrazione regionale, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta 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; parimenti non si costituisce un obbligo alla partecipazione alla seconda fase della procedura in capo a quanti presenteranno istanza/manifestazione di interesse nella prima fase.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione al presente Avviso l'istante prende espressamente atto che la Direzione Generale Risorse Strumentali non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'istante richiedere informazioni sullo stato del procedimento. La Direzione Generale si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.