

DISCIPLINARE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI E MAGAZZINO.

1.- AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE E PUNTO DI CONTATTO PER EVENTUALI CHIARIMENTI

“A&T 2000 S.p.A.”

sede legale in via Friuli n° 16/B – 33033 Codroipo (UD).

sede operativa in via C. Colombo n° 210 – 33037 Pasian di Prato (UD)

Tel. 0432 691062 – Fax 0432 691361

e-mail: info@aet2000.it

profilo di committente: www.aet2000.it

pec: aet2000@pec.it

Responsabile procedimento: dott. Renato Bernes

2.- OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

La società A&T2000 Spa, in attuazione della deliberazione dell'Amministratore unico n.42 del 10 novembre 2014, intende valutare l'acquisto di un immobile da destinare a sede operativa della società.

A tal fine si dà corso ad un procedimento di indagine esplorativa preliminare all'esperimento di una procedura negoziata.

Gli agenti immobiliari ai sensi della L. 39 del 1989 e ss.mm.ii. e gli altri soggetti proprietari di immobili, interessati, sono invitati a presentare una Manifestazione di interesse a A&T2000 Spa, alle condizioni e con le modalità indicate nel presente Disciplinare.

3. REQUISITI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INDAGINE ESPLORATIVA

Unità immobiliare unica costituita da uffici, capannone e piazzale scoperto da destinare ad ampliamento e deposito materiali.

L'immobile deve risultare non occupato né gravato da contratti d'affitto e altri vincoli tali da pregiudicare l'immediata entrata di possesso dello stesso da parte di A&T2000 SpA alla conclusione del procedimento.

L'immobile deve possedere caratteristiche edilizie idonee allo svolgimento delle attività di A&T2000 Spa in qualità di Gestore pubblico del ciclo dei rifiuti urbani e attività correlate, consistenti in attività amministrativa (sede di uffici) e logistica (magazzino attrezzature, manutenzioni, attività di comunicazione) escluse le operazioni di trattamento di rifiuti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (smaltimento, recupero).

L'immobile dovrà risultare in possesso del Certificato di abitabilità/agibilità e delle dichiarazioni di conformità di tutte le opere e gli impianti e della Certificazione energetica previsti dalla normativa vigente.

E fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di igiene, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, edificazione in zona sismica, accessibilità ai disabili (assenza di barriere architettoniche) e prevenzioni incendi.

I requisiti minimi richiesti dalla società A&T2000 Spa riguardanti l'immobile sono i seguenti:

PARAMETRO	REQUISITI MINIMI	NOTE
ANNO DI COSTRUZIONE	Non anteriore al 2005	
UBICAZIONE	Provincia di Udine; distanza dal baricentro geografico del territorio dei comuni serviti, individuato convenzionalmente presso il Municipio del Comune di Martignacco, non superiore a 30 km lungo strade a scorrimento veloce	
DESTINAZIONE D'USO	Direzionale di servizio e di deposito magazzino e trasporto merci.	<i>la destinazione d'uso dovrà risultare compatibile con le attività svolte da A&T2000 Spa come indicato in premessa</i>
UFFICI/SALE RIUNIONI	Distribuiti su 1 o 2 piani (piano terra o piano terra + 1° piano); Superficie complessiva non inferiore a mq. 800 comprensive dei locali destinati a servizi igienici	
MAGAZZINO	Ubicato interamente al piano terra; Accessibile ai mezzi pesanti; Superficie non inferiore a mq. 800 comprensivo di spogliatoi per un massimo di 50 mq; Altezza utile interna non inferiore a mt. 6,00	
SERVIZI IGIENICI	In numero non inferiore a 8 di cui almeno uno accessibile ai disabili ubicato al piano terra	<i>nel caso in cui i locali risultino distribuiti su più piani, ciascun piano dovrà risultare dotato di servizi igienici</i>
PARCHEGGIO INTERNO	Parcheggio interno per le vetture del personale e per gli automezzi aziendali per un numero di stalli pavimentati non inferiore a 30 unità	
PIAZZALE ESTERNO	Superficie non inferiore a mq. 2500; ingresso accessibile a mezzi autoarticolati	
IMPIANTI TECNOLOGICI	L'immobile deve risultare completo di impianto elettrico, impianto di illuminazione interna ed esterna, impianto sanitario, impianto di climatizzazione estate/inverno per tutti i locali destinati ad ufficio/sale riunioni, impianto antincendio.	
CABLATURA	Collegamenti cablati ethernet in tutti i vani e	Per punto rete si intende

UFFICI	per almeno n. 40 punti rete.	una batteria di n.3 prese di segnale tipo RJ45 indipendenti tra loro e collegate ad un armadio centrale.
--------	------------------------------	--

4. PREZZO IMMOBILE

Il prezzo proposto dell'immobile, da utilizzarsi quale base di trattativa per la successiva procedura negoziata, non potrà superare la somma di € 1.500.000,00= (euro unmilione cinquecentomila/00) comprensivo di provvigioni ed altre spese a favore dell'intermediario immobiliare nonché ogni eventuale ulteriore gravame di natura economica fatte salve l'IVA se dovuta e le altre imposte e spese notarili dovute dall'acquirente.

Il prezzo di vendita indicato dal proponente nell'ambito della Manifestazione di interesse costituisce prezzo a base di trattativa per la successiva procedura negoziata.

5. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le Proposte devono essere sottoscritte e presentate dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della proposta contrattuale o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della proposta contrattuale, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

Le Proposte potranno inoltre provenire da intermediari muniti di apposito titolo.

Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario / dei proprietari, munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 codice civile.

6. CONTENUTI, TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli operatori che intendono presentare la manifestazione di interesse devono far pervenire al protocollo di A&T 2000 SpA in via C. Colombo 210 a Passignano di Prato (UD) entro le ore 12.00 del giorno 4 dicembre 2014 un apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno, oltre all'indicazione del mittente (denominazione, sede legale e codice fiscale) la seguente dicitura:

“Manifestazione di interesse preliminare alla procedura negoziata per l'acquisto di un immobile da destinare a sede operativa di A&T 2000 SpA”.

L'invio del plico contenente la manifestazione di interesse è ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine sopra indicato non sarà considerata valida alcuna manifestazione di interesse anche se sostitutiva o integrativa della precedente.

Tutta la documentazione di cui si compone la Manifestazione di interesse deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo.

Non saranno ammesse Manifestazioni di interesse sottoposte a condizioni.

Il plico deve contenere:

1. Manifestazione di interesse, redatta in conformità all'allegato **A**, resa in bollo, accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità, a intraprendere trattativa con A&T 2000 SpA in relazione a quanto previsto dal presente Disciplinare nell'ambito della procedura negoziata che verrà esperita dalla Società medesima e dalla quale si evincano:

- dati anagrafici o la ragione sociale del proprietario dell'immobile
- riferimenti fiscali e la sede del proponente
- dati catastali e indirizzo completo dell'immobile
- Anno di costruzione dell'immobile
- Superfici dell'immobile, requisiti strutturali, edilizi, tecnologici e impiantistici tali da garantire l'espletamento delle attività richieste (sede operativa costituita da uffici e magazzino), classe energetica;
- Abitabilità/agibilità, rispetto delle norme antisismiche
- Conformità edilizia, urbanistica e in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e idoneità alla specifica destinazione prevista;
- consenso al trattamento dei dati personali.
- impegno a consentire l'accesso agli edifici oggetto della manifestazione di interesse anche in caso che gli stessi siano occupati da terzi;
- prezzo proposto dell'immobile.

2. dichiarazione del proponente, redatta in conformità all'allegato **B**, accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità di non incorrere in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e da ogni altra disposizione legislativa o regolamentare che precluda la facoltà di contrarre con la pubblica amministrazione. Qualora il proponente intervenga in qualità di agente immobiliare, la dichiarazione di cui all'allegato **B** dovrà essere rilasciata anche dal/i proprietario/i dell'immobile, nonché, congiuntamente al/i proprietario/i dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

3. planimetrie del fabbricato per i singoli piani in scala 1:200 e del lotto nel suo complesso in scala adeguata (1:500 o 1:2000)

4. visura catastale completa dell'immobile inclusa planimetria catastale di inserimento

5. relazione descrittiva sintetica redatta in conformità all'allegato **C** da cui si evincano le caratteristiche tecniche e gli altri parametri di valutazione previsti dal presente Disciplinare.

6. documentazione fotografica dell'immobile

7. indicazioni circa la situazione dell'immobile con riguardo a servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, mutui, leasing, diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione di impegno del Proponente o del proprietario a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipulazione del contratto di compravendita definitivo;

8. estratto PRG vigente ed eventuale piano attuativo, certificato di destinazione urbanistica, stralcio R.E. e N.T.A. vigenti.

9. documentazione inerente le pratiche antincendio: certificato di prevenzione incendi o copia del progetto di Prevenzione Incendi (Relazione e Tavole) approvata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero altra documentazione relativa alla prevenzione incendi.

7. INDIVIDUAZIONE DEI CONCORRENTI AMMESSI ALLA PROCEDURA NEGOZIATA E SVOLGIMENTO DELLA STESSA

In sede di valutazione preliminare le proposte ricevute saranno vagliate al fine di verificare il rispetto dei requisiti minimi di partecipazione fissati dal presente disciplinare. Durante tale fase A&T 2000 SpA potrà richiedere al soggetto proponente precisazioni e chiarimenti in relazione alle caratteristiche dell'immobile.

Le proposte che soddisfano i requisiti minimi di partecipazione saranno ammesse alla procedura negoziata previa comunicazione formale e acquisizione da parte dei proponenti ammessi dell'impegno a non cedere l'immobile a terzi per la durata della procedura e comunque per un periodo non superiore a mesi 2 (due).

La procedura negoziata sarà aggiudicata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutata in relazione al miglior rapporto qualità prezzo, in funzione delle esigenze operative della Società A&T 2000 SpA e nel rispetto dei principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità.

Le proposte ammesse alla fase negoziale saranno oggetto di approfondita valutazione comparata tecnico economica con particolare riguardo ai seguenti elementi di valutazione:

- Funzionalità in relazione alle attività previste
- Baricentricità in relazione al territorio servito
- Pregio tecnico dell'edificio
- Possibilità di ampliamenti
- Efficienza energetica ed eventuale produzione di energie rinnovabili
- Connettività di rete su cavo (fibra ottica / HDLSL)
- Pregio estetico
- Prossimità a infrastrutture viarie principali
- Prossimità a zone servite dal trasporto pubblico locale
- Convenienza economica
- Altri elementi significativi sul piano della qualità.

Allo scopo A&T 2000 Spa potrà avvalersi del supporto di consulenti esterni anche organizzati in forma di commissione di valutazione appositamente nominata.

Durante la fase di valutazione A&T 2000 SpA si riserva la facoltà di negoziare il prezzo di vendita indicato dai proponenti mediante formulazione di offerte economiche di acquisto.

Gli esiti della procedura e la definizione della graduatoria saranno oggetto di apposito verbale sottoposto all'approvazione dei competenti organi societari.

8. ULTERIORI DISPOSIZIONI

I proponenti dovranno comprovare in ogni momento, a pena di esclusione dalla procedura, il possesso dei requisiti di partecipazione;

La stazione appaltante si riserva altresì di verificare i requisiti dichiarati mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'accertamento che il proponente o il proprietario non risultino in possesso dei requisiti richiesti comporterà l'esclusione dalla procedura.

A pena di esclusione, la sottoscrizione della Manifestazione di interesse e dichiarazioni per la partecipazione nonché delle eventuali ulteriori dichiarazioni dovrà essere autografa in originale essendo esclusa qualsiasi riproduzione fotostatica.

È espressamente fatta salva la facoltà di A&T 2000 SpA di non dare corso alla procedura negoziata, di non perfezionarla ovvero di non procedere alla stipula del contratto con il soggetto individuato o con i soggetti che seguono in graduatoria, senza che i candidati partecipanti alla procedura possano rivendicare alcunché.

Pasian di Prato, 11 novembre 2014

L'AMMINISTRATORE UNICO

geom. Tullio Picco
