

**GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA**  
**Direzione Generale per le Risorse Strumentali**

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE AD  
UFFICIO PUBBLICO**

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione degli spazi intese a ridurre la spesa per locazioni passive, la Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale Risorse Strumentali – UOD 03 PATRIMONIO Regionale, con sede in Napoli, Via Pietro Metastasio 25/29 in persona del Dirigente rende noto che intende avviare una ricerca di mercato per individuare uno o più immobili ad uso ufficio pubblico, da locare, ai sensi degli artt. 1571 e segg. del codice civile, quale sede di propri Uffici di Napoli, avente le seguenti caratteristiche:

**1) UBICAZIONE**

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Napoli, in zona servita da mezzi pubblici e con disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;  
**saranno privilegiate le offerte relative ad immobili ubicati in prossimità del C.D.NA;**

**2) CONSISTENZA DIMENSIONALE MINIMA COMPLESSIVA**

- Superficie lorda ad uso uffici 23.000 mq (si intende la superficie dei locali destinati ad ufficio e degli spazi a servizio);
- Superficie ad uso sala riunioni, sala conferenze, area da attrezzare ad asilo nido, reception e archivi 2.300 mq;
- Superficie ad uso autorimessa 3.500 mq;

**I valori su indicati possono variare in aumento fino al 20% e in diminuzione fino al 10%.**

**Immobili di consistenza inferiore a quanto indicato non saranno presi in considerazione.**

**Immobili di consistenza superiore a quanto indicato non saranno presi in considerazione, a meno che non sia dichiarato esplicitamente nell'offerta che le superfici eccedenti non concorrono al calcolo del costo del canone, in questo caso saranno privilegiati ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.**

L'immobile deve essere idoneo ad accogliere almeno n.1.100 PDL (postazioni di lavoro).

**3) CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

Una o più Unità immobiliare completamente cablata e autonoma.

**4) REQUISITI TECNICI SPECIFICI**

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" (cat. catastale B/4) e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- rispondenza dei solai in termini di sovraccarico rispondente ai requisiti di legge;
- essere completamente ristrutturato e conforme alla disciplina vigente in materia edilizia, antisismica, urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.L. 81/08 e ss.mm.ii.), alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e alla normativa di prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011, alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- di conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tompagnature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257).

**5) ELEMENTI PREFERENZIALI**

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

- Convenienza economica;
- Il numero di PDL allogabili;
- Immobile unico e in fabbricato cielo terra o, se porzione di unità complessa, dotata di ingressi ed impianti autonomi e con limitatezza di spazi condominiali.;
- Qualità generale dell'immobile - prestigio, stato d'uso, tipologia finestre ed infissi;
- Classe di efficienza energetica;

#### **6) DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto avrà la durata di anni sei e proseguirà per ulteriori sei anni se il locatore rinuncerà alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale, ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978. Decorsi dodici anni dall'inizio della locazione il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo che una delle parti non comunichi all'altra, a mezzo lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il contratto stesso almeno 12 mesi prima della scadenza.

#### **7) AVVERTENZE**

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà eventualmente stipulato entro il primo semestre del 2017.

Il canone di locazione indicato in sede di offerta sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio. Sul canone ritenuto congruo si applicherà la riduzione del 15% a norma del comma 6 dell'art. 3 della Legge 7 agosto 2012 n.135.

#### **8) SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA PROPOSTA CONTRATTUALE**

1. Le proposte devono essere sottoscritte e presentate dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile offerto in locazione, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

2. Le proposte 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 proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

#### **9) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

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

a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso 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. I proponenti 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. Prima di procedere alla stipulazione del contratto di locazione con il concorrente selezionato, la Direzione Generale Risorse Strumentali – UOD 03 Patrimonio Regionale procederà alle necessarie verifiche in ordine ai requisiti di cui al presente paragrafo, anche in relazione al rispetto della vigente normativa antimafia.

### **10) PUBBLICITA', INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Il presente Avviso è pubblicato sul BURC del ....., sul portale internet della Regione Campania <http://regione.campania.it/> sezione Regione Informa, e per estratto, su n. 2 quotidiani a particolare diffusione cittadina.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla locazione dell'immobile di cui al presente Avviso Pubblico è, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, l'Ing. Luigi Russo (0817964672 - luigi.russo3@regione.campania.it)

Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso possono essere inviate esclusivamente, mediante posta elettronica, al Responsabile del Procedimento, all'indirizzo e-mail sopra indicato fino a 6 (sei) giorni antecedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

### **11) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta, sottoscritta dai soggetti legittimati di cui al punto 8) ,dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 13:00 del **giorno 30.12.2016** al seguente indirizzo: Direzione Generale delle Risorse Strumentali – UOD 03 – Via Pietro Metastasio 25/29 – 80125 NAPOLI.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA DESTINARE AD UFFICIO PUBBLICO - OFFERTA" e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti a) b) e c).

**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/locazione;
- 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 con riferimento particolare alla sua 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 (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, 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 trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la 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;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc;
- 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;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

**c) Offerta economica in busta chiusa sigillata firmata sui lembi con:**

- indicazione nell'importo del canone annuo al netto dell'IVA, con l'espressa dichiarazione di non applicabilità dell'IVA sul canone, ai sensi dell'art.10. 1° comma punto 8 del D.P.R. n°633/72, modificato dall'art.9 del D.L. n°83 del 22.06.12;

**Si precisa che:**

- la Direzione Generale Risorse Strumentali – UOD 03 Patrimonio Regionale procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- 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;
- 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'offerente 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'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento. La Direzione Generale si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il Dirigente U.O.D. 03  
Patrimonio  
Avv. Rossana Giordano

Il Dirigente D.G.  
Risorse Strumentali  
Dr. Luigi Riccio