

DETERMINAZIONE N. 179 DEL 12.10.2016

OGGETTO: APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE AD USO UFFICIO PER LA SEDE DELL'ATER DELLA PROVINCIA DI FROSINONE.

Estensore	Responsabile Ufficio	Dirigente Area Amministrativa Responsabilità Contabile
 Sig.ra Gianna Disconzi		Dott.ssa Nicoletta Paniccia

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che con nota del 7.06.2016 assunta al protocollo aziendale n. 8569, il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (R.S.P.P.) dott. Fausto Ferrari dei luoghi di lavoro, ha accertato e comunicato le seguenti anomalie della Sede in cui è ubicata l'Ater della Provincia di Frosinone:

- tutto lo stabile è a rischio per la sicurezza legato a possibili carenze strutturali ed è sprovvisto di certificato di agibilità;
- tutto lo stabile è a rischio per la sicurezza legato allo sviluppo di possibili incendi e/o a situazioni di emergenza ed è sprovvisto di certificato di Prevenzione Incendi;
- tutto lo stabile è a rischio da elettrocuzione e contatto con parti elettriche sotto tensione;
- gli uffici sono a rischio di natura microclimatica;
- gli uffici sono a rischio di natura ergonomica, di inadeguato illuminamento, rischio per la salubrità degli ambienti di lavoro e ricambi d'aria;
- gli uffici sono a rischio per la salute e sicurezza dei lavoratori per mancata formazione ed informazione;

Dato atto che già con determinazione n. 24T del 01.04.2011 era stato affidato l'incarico di procedere all'ottenimento del certificato di agibilità del fabbricato attuale sede dell'Ater, ma nonostante il tempo trascorso, nulla è stato prodotto all'Ater di Frosinone per l'impossibilità di trovare soluzioni tecniche che non comportassero ingenti spese, come attestato dal Responsabile del procedimento:

Vista la corrispondenza in atti del Dirigente dell'Area Tecnica e del Responsabile dell'Ufficio Manutenzione che hanno elencato altresì le seguenti ulteriori criticità:

- malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento con indicazione dell'elevato costo per i lavori di ripristino;
- necessità di sostituzione di tutti i filtri dei condizionatori con elevati costi di intervento;
- eccessiva ampiezza degli spazi adibiti sia ad uffici che a servizi con un notevole dispendio di risorse per la manutenzione ed il pagamento delle forniture e dei servizi;
- mancanza di ascensori per consentire l'accesso ai piani superiori delle persone diversamente abili;
- malfunzionamento e vetustà degli infissi con conseguente aumento dei costi energetici;

Ritenuto opportuno alla luce di quanto sopra, effettuare una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile da locare per il tempo necessario alla costruzione della sede dell'Ater, procedimento già avviato con determinazione direttoriale n. 134 del 20.10.2011;

Vista la L.R. n. 30/02

Visto l'art. 12 dello Statuto dell' ATER

Vista la deliberazione commissariale n. 8 del 22.01.2016

Vista la Legge n. 241/90 e s.m.i..

Per quanto espresso nelle premesse ed in narrativa quali parti integranti del presente provvedimento

DETERMINA

1. Di approvare l'Avviso pubblico per la ricerca di un immobile in locazione ad uso ufficio per la Sede dell'Ater della Provincia di Frosinone;
2. Di dare mandato agli Uffici competenti di pubblicare l'Avviso sia nella home page dell'Ater che sul sito nella sezione Amministrazione Trasparente;
3. Di disporre la massima diffusione dell'Avviso anche con il coinvolgimento del personale dipendente tutto;
4. Di rinviare a successivo provvedimento, una volta scaduto il termine per la ricezione delle offerte, la nomina di una commissione di esperti per la valutazione delle stesse;
5. Di dare atto che la presente non comporta, per l'esercizio in corso, alcun impegno di spesa per l'Azienda;
6. Di trasmettere la presente al Commissario Straordinario per opportuna conoscenza;
7. Di trasmettere la presente per la pubblicazione sull'albo on line;
8. Di trasmettere la presente al Servizio Segreteria per gli adempimenti di competenza.

IL DIRETTORE GENERALE

Dot. ssa Nicoletta Paniccia



approvazione avviso immobile ater

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DI FROSINONE

AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione intese a ridurre la spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ATER della provincia di Frosinone in persona del Direttore Generale

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile ad uso ufficio da locare, per la propria Sede in Frosinone avente le seguenti caratteristiche:

1. Requisiti dimensionali

- superficie netta di circa 785 mq;
- disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per circa 40 autovetture;

L'Azienda si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni superiori e/o inferiori a quelle prima indicate;

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

- ubicazione preferibilmente in zona centrale o semicentrale della città di Frosinone;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e priva di spazi condominiali;
- razionale distribuzione dei locali, con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione anche a mezzi pubblici;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi;

3. Requisiti tecnici specifici

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (DLgs 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;

- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Requisiti cogenti

- Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione (e comunque da completarsi entro 1 mese dalla data del presente avviso), per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 1 dalla data della nota con cui l'Azienda comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

5. Requisiti di preferenza

n. 2 stanze direzionali	mq. 50
n. 3 stanze dirigenziali	mq. 75
n. 1 stanza segreteria per due postazioni	mq. 27
n. 10 stanze per una postazione	mq. 133
n. 20 stanze per due postazioni	mq. 360
n. 1 sala riunione (10 posti)	mq. 25
n. 1 sala riunione (5 posti)	mq. 15
n. 1 stanza front-office	mq. 10
n. 1 stanza ufficio protocollazione atti (per due postazioni)	mq. 20
n. 1 stanza grande per laboratorio computer (per due postazioni)	mq. 30
n. 1 stanza per deposito/cancelleria	mq. 20
n. 1 archivio	<u>mq. 20</u>
Totale	Mq. 785

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario - persone fisiche e/o giuridiche - dovrà pervenire, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31/10/2016 al seguente indirizzo mail: daniло.popolla@ater.frosinone.it.

All'oggetto della mail dovrà essere indicata la dicitura "Offerta per ricerca immobile da locare al fine di adibirlo a sede dell'A.T.E.R. di Frosinone" e dovrà essere allegata la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) Dichiarazione sostitutiva di 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 della 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.

2) 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; 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, 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. 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;
- 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;

3) Offerta economica con:

- importo del canone annuo al netto dell'IVA, che non potrà essere superiore ad €. 50.000,00 (cinquantamila/00);

Si precisa che:

- l'A.T.E.R. di Frosinone 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 questa Azienda, 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;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi;
- 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 l'Azienda 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.

L'Azienda si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Rag. Danilo Popolla tel. 0775/259281 ed al Geom. Angelo Viglietta tel. 0775/259237.

Frosinone lì, 12/10/2016

Il Direttore Generale

Dott.ssa Nicoletta PANICCIA

