

AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA BASILICATA
(A.R.P.A.B.)

BANDO DI GARA A LICITAZIONE PRIVATA
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEL DIPARTIMENTO
PROVINCIALE DI MATERA

1. ENTE PROPONENTE: Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Basilicata (A.R.P.A.B.) – Via della Fisica n. 18 C/D 85100 Potenza – Tel. 0971- 656111- Telefax 0971.601083 - Sito web: www.arpab.it

2. OGGETTO CONTRATTUALE: Licitazione privata per l'acquisto di un immobile da adibire a sede funzionale del Dipartimento Provinciale di Matera.

3. IMPORTO A BASE D'ASTA: € 3.300.000,00 (oltre I.V.A. se dovuta), con importo massimo a mq di superficie commerciale pari a € 2.200,00 (oltre I.V.A. se dovuta). **Non sono ammesse offerte in aumento.**

Codice identificativo della gara (CIG): 0466440675.

4. TERMINE DI SCADENZA: La domanda di partecipazione, redatta in lingua italiana e su carta legale o resa legale mediante apposizione di marca da bollo del valore di € 14,62, dovrà contenere una dichiarazione sostitutiva in conformità alle disposizioni del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, da compilare sul modello disponibile, sul sito web dell'Agenzia www.arpab.it alla pagina bandi e concorsi, contenente tutte le informazioni richieste. La persona fisica o giuridica interessata, proprietaria del fabbricato, in possesso dei requisiti richiesti per contrarre con la P.A., dovrà far pervenire detta richiesta in un plico inviato a mezzo racc. a/r o posta celere ovvero tramite corrieri autorizzati o consegnato a mano all'Ufficio Protocollo dell'A.R.P.A.B. al seguente indirizzo: **“Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Basilicata -Via della Fisica n. 18 C/D - 85100 POTENZA”**, **entro il termine perentorio delle ore 13,00 del 16° giorno successivo a quello di pubblicazione sulla G.U.R.I.** Il suddetto plico, **di colore giallo, anonimo ed idoneamente chiuso e sigillato**, dovrà recare esternamente, oltre all'indirizzo dell'A.R.P.A.B., soltanto la seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla licitazione privata per l'acquisto di un immobile nella città di Matera. NON APRIRE”**. L'invio del plico è ad esclusivo rischio del mittente. **Non saranno prese in considerazione domande di partecipazione presentate da intermediari immobiliari.** Si procederà anche nel caso in cui pervenga una sola richiesta d'invito valida.

5. LUOGO DI RICERCA: Territorio della città di Matera,

6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

a) **Ubicazione:** nella città di Matera.

b) **Destinazione:** L'immobile dovrà avere destinazione urbanistica ad uso ufficio.

- c) **Superficie da acquistare: superficie commerciale minima di 1200 mq, con un superficie utile non inferiore a 1.000 mq.** Per superficie utile si intende la superficie calpestabile, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, disponibile per la realizzazione di uffici, laboratori e locali di servizio, depurata della superficie dei balconi, terrazzi, tetti, scale, androni, garage, parcheggi, cantine, soffitte, ecc.. La definizione della superficie commerciale, invece, verrà esplicitata sulla base di apposita tabella di ponderazione descritta nella lettera d'invito, che riceveranno gli offerenti pre-qualificati. La superficie commerciale offerta deve essere tale da consentire la realizzazione di spazi ad uso uffici pubblici e laboratori per il Dipartimento Provinciale idonei ad ospitare almeno 35 unità, oltre a depositi e locali di servizio annessi. Si precisa che offerte, relative a immobili con superfici commerciali superiori a 1500 mq, saranno valutate a patto che non venga offerto un prezzo complessivo a corpo superiore a quello fissato come base d'asta.
- d) **Caratteristiche dell'Edificio:** di forma regolare, in lotto recintato, dotabile degli impianti di seguito descritti, e dotato di autonomia funzionale. L'immobile deve essere rispondente alle norme urbanistiche, alle norme circa l'abbattimento delle barriere architettoniche, alle norme sulla sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro, alle norme di sicurezza antisismica e alle norme di sicurezza antincendio.
- e) **Aree di pertinenza:** L'immobile deve anche essere dotato di un'area esterna recintata e videosorvegliabile e deve poter ospitare un bombolaio, per almeno 10 bombole, per i gas inerti di laboratorio, con accesso diretto per gli automezzi di trasporto di tali bombole. Deve essere presente almeno 1 parcheggio per disabili. Tali superfici devono essere cedute con l'acquisto. L'eventuale presenza, nell'area di pertinenza dell'immobile, di parcheggi per l'utenza esterna e/o per il personale, e/o l'offerta di garage saranno oggetto di punteggio di valutazione, come meglio specificato nella lettera d'invito, in relazione ai mq di tali aree che effettivamente verranno cedute con l'acquisto.
- f) **Copertura:** preferibilmente a terrazzo, al fine di poter ospitare i motori delle cappe di aspirazione dei laboratori e consentirne una agevole manutenzione. Per coperture non piane bisognerà evidenziare le modalità di installazione dei motori delle cappe conformemente alle norme vigenti. La copertura dovrà essere dotata di opportuni fori per i canali di estrazione. Il lastrico solare dovrà essere ceduto con l'acquisto.
- g) **Caratteristiche Costruttive e Rifiniture:** la struttura dell'edificio deve essere in cemento armato e/o acciaio e conforme alle prescrizioni strutturali previste per il comune di Matera; l'immobile deve risultare completo nelle rifiniture esterne (rivestimenti, pitturazione, infissi, pluviali, etc.).

- h) **Distribuzione degli Spazi:** al fine di garantire una adeguata funzionalità, la distribuzione degli spazi interni, connessa alla superficie utile offerta, deve rispettare le seguenti percentuali in relazione alla specifica destinazione d'uso (è ammessa una tolleranza di $\pm 10\%$ sulla singola percentuale):

40% laboratori (**in ogni caso la superficie per i laboratori non può essere inferiore a 350 mq utili**)

30% uffici

5% sale riunioni

5% depositi e magazzini a servizio e in adiacenza ai laboratori e agli uffici

5% servizi

15% vie di esodo e aree comuni.

Si precisa che è intenzione dell'A.R.P.A.B., sia per garantire una adeguata allocazione degli uffici e laboratori sia per non gravare ulteriormente il bilancio agenziale, acquistare un immobile completo dal punto di vista funzionale, dotato di arredi e di aree di pertinenza esterna e interna.

- i) **Impianti:** Impianto elettrico per gli uffici e impianto elettrico per i laboratori (con protezione IP55, quadro elettrico con interruttore di sblocco esterno e linea di continuità, dal quadro generale al quadro di laboratorio, per ogni laboratorio), completi di corpi illuminanti, di punti presa e di sistema di luci di emergenza. Impianto di climatizzazione (caldo/freddo), con estrazione e immissione separate per uffici e laboratori. Impianto termico. Centrale e rete telefonica e cablaggio strutturato tipo ethernet (cat. 5 min.) con prese di rete RJ45 in ogni ambiente. Impianto di distribuzione gas puri per i laboratori, collegato al bombolaio, e dotato di centralina di scambio automatico. Impianto rilevazione ossigeno nei laboratori collegati all'impianto gas puri. Impianto idrico sanitario. Servizi igienici per almeno 35 unità, distinti per sesso, di cui almeno uno per disabili. Tali impianti dovranno essere presenti nell'immobile, o vi dovrà essere la possibilità di realizzarli a regola d'arte. Le canalizzazioni dovranno essere preferibilmente collocate nel controsoffitto, pertanto, occorrerà garantire un'altezza netta dei locali di almeno 2.70 m. Tali impianti dovranno essere eseguiti e/o adeguati a cura dell'offerente, in caso di vendita. Gli oneri per la esecuzione di tali lavori devono essere inclusi nel prezzo di acquisto. Se l'immobile non è ubicato al piano terra o se è disposto su più livello è necessaria la presenza dell'ascensore. Bisognerà inoltre garantire la possibilità di realizzare le canalizzazioni per lo scarico dei fumi provenienti dalle cappe e dalle altre apparecchiature di laboratorio nonché l'alloggiamento all'esterno dei relativi motori e filtri.

7. COMMISSIONI: L'Ente promotore nominerà una prima Commissione che, in seduta riservata e anche mediante verifiche d'ufficio della documentazione prodotta in autocertificazione, procederà alla pre-qualificazione degli Offerenti che saranno invitati a partecipare alla fase

successiva della gara. L'Ente promotore nominerà, inoltre, una Commissione tecnica che procederà alla valutazione degli immobili proposti e relative offerte, ai fini dell'aggiudicazione provvisoria, sulla base delle offerte che perverranno a seguito dell'invio delle lettere d'invito. La Commissione Tecnica, prima dell'apertura delle offerte economiche, potrà effettuare un sopralluogo presso gli immobili offerti, al fine di verificarne la rispondenza con quanto dichiarato nella documentazione tecnica e amministrativa.

8. ULTERIORI TERMINI: Ad esito della fase di prequalificazione, saranno inviate, ai concorrenti pre-qualificati, lettere d'invito ove saranno indicate tutte le modalità per la presentazione della documentazione tecnica e dell'offerta economica, sulla base delle quali verrà effettuata l'eventuale aggiudicazione provvisoria. Si specifica che il termine massimo, per la esecuzione degli eventuali lavori di adeguamento, è stabilito in mesi 6 (sei) dalla data di stipula del contratto preliminare di acquisto dell'immobile. Gli schemi di contratto preliminare e definitivo, che saranno inviati agli offerenti prequalificati unitamente alla lettera d'invito, saranno preventivamente approvati dalla Regione Basilicata. Le determinazioni conseguenti alle valutazioni che saranno effettuate sulle proposte pervenute non costituiscono vincolo alle decisioni dell'Agenzia, relativamente all'opportunità di procedere o meno all'acquisto. La presentazione delle offerte non impegna in alcun modo ed in alcun momento l'A.R.P.A.B.; pertanto gli offerenti nulla possono pretendere e/o richiedere al riguardo per qualsivoglia ragione o titolo.

9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: Verrà utilizzato il “*Criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa*” secondo i parametri di valutazione contenuti nella lettera d'invito e suoi allegati e di seguito sinteticamente elencati:

- ribasso offerto, sul prezzo al mq di superficie commerciale;
- ubicazione del complesso immobiliare, facilità di accesso con mezzi pubblici e prossimità alle infrastrutture di trasporto;
- termine di consegna dell'immobile, dichiarato esplicitamente ;
- all'età, alla data dell'eventuale ultima ristrutturazione ed allo stato di conservazione dell'immobile, alle finiture e alla qualità dei materiali impiegati;
- alla distribuzione degli spazi interni tra uffici, laboratori e locali accessori ad essi attigui;
- al rapporto tra superficie illuminante e superficie utile;
- alla qualità di arredi funzionali alle specifiche esigenze dell'Agenzia;
- alla conformità alle normative di riferimento degli impianti tecnologici, presenti o da realizzare;
- alla presenza, nel lotto in cui è ubicato l'immobile, di parcheggi esterni, posti auto al chiuso e/o garage, che vengono ceduti con l'acquisto (Garage e posti auto al chiuso sono conteggiati fino alla concorrenza della superficie massima complessiva di 400 mq);

- alla presenza, nel lotto in cui è ubicato l'immobile, di ulteriori parcheggi esterni condominiali disponibili per il personale e l'utenza esterna;
- alla presenza, in prossimità del lotto, di ulteriori parcheggi ad uso pubblico.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida.

10. PUBBLICITA': Il presente bando sarà pubblicato integralmente sul sito istituzionale dell'Agenzia www.arpab.it - pagina bandi e concorsi, sul B.U.R. Basilicata, all'Albo della Struttura Centrale e dei Dipartimenti Provinciali dell'Agenzia ed agli Albi dei Comuni di Potenza e di Matera, nonché, per estratto, sulla G.U.R.I., e su almeno due dei quotidiani aventi particolare diffusione locale e su un quotidiano a diffusione nazionale.

11. CONTRATTO: A seguito di aggiudicazione definitiva adottata con atto formale deliberativo del Direttore dell'Agenzia, si procederà alla stipula del contratto preliminare.

12. CAUSE ESPRESSE DI ESCLUSIONE: 1) **Domande di partecipazione pervenute fuori termine, anche per cause non imputabili al mittente;** 2) **Domande di partecipazione contenute in plico non anonimo;** 3) **Domande di partecipazione contenute in un plico di colore diverso dal giallo;** 4) **Domande di partecipazione contenute in un plico non chiuso o non sigillato;** 5) **Domande di partecipazione pervenute da intermediari immobiliari;** 6) **Domande di partecipazione formulate da soggetti che non siano in possesso di uno o più dei requisiti normativi per contrarre con le PP.AA.**

13. INFORMAZIONI: Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Adriana BIANCHINI, Dirigente dell'Ufficio SIT dell'A.R.P.A.B. - tel. 0971/656352, fax 0971/601083 - e-mail : adriana.bianchini@arpab.it. Informazioni amministrative possono essere, altresì, chieste alla U.O. "Patrimonio e Approvvigionamenti" - Via della Fisica 18/C-D - 85100 Potenza - Tel. 0971/656273-656272-656210 - e-mail : patrimonio@arpab.it. Eventuali chiarimenti di carattere tecnico possono essere richiesti alla U.O. "Certificazione ambientale ed Attività tecniche" dell'Agenzia, tel. 0971/656241-656239-656367. Le richieste di informazioni (amministrative e/o tecniche) potranno pervenire, solo per iscritto, entro il 10° giorno dalla pubblicazione del bando sulla G.U.R.I.; le risposte a tutte le richieste di chiarimenti pervenute verranno pubblicate nei giorni successivi sul sito www.arpab.it alla pagina bandi e concorsi. Il presente bando non vincola in alcun modo l'A.R.P.A.B.. Non si potranno chiedere rimborsi per le spese sostenute per la partecipazione alla presente gara. L'Ente promotore si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente bando dandone semplice comunicazione sul sito internet sopra indicato.

Potenza lì 13.04.2010

**F.to IL DIRETTORE
Dott. Vincenzo SIGILLITO**