

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI CESENA DA ADIBIRE A SEDE LEGALE DI A.M.R. –

AGENZIA MOBILITA' ROMAGNOLA - DA ACQUISIRE CON CONTRATTO DI AFFITTO

### PREMESSO

- che l'art. 17, comma 1, lett. a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. prevede che *“Le disposizioni del presente codice non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi:*

*a) aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.....omissis.....”;*

- che è comunque intenzione di Agenzia Mobilità Romagnola avviare un'indagine di mercato al fine di delineare un quadro chiaro e completo del mercato di riferimento, al fine di assicurare il massimo livello di trasparenza sull'uso delle proprie risorse secondo le previsioni del D.Lgs 14.3 13 n.33, senza che ciò possa ingenerare negli operatori alcun affidamento alla conclusione del relativo procedimento;

A.M.R. Agenzia Mobilità Romagnola rende noto che intende ricercare un immobile da acquisire mediante contratto di affitto per essere adibito a propria sede legale.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una Proposta alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

### Art. 1 - Caratteristiche dell'immobile.

a) L'immobile, o porzione d'immobile oggetto della Proposta (di seguito "l'Immobile") deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- Tipologia: complesso immobiliare autonomo o porzione compatta e continua di complesso immobiliare, dotato di autonomia funzionale, e avente destinazione d'uso a uffici.
- Dichiarazione dell'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
- Ubicazione: nel territorio del Comune di Cesena, all'interno del perimetro urbano consolidato, dotato di buona accessibilità dai caselli autostradali di Cesena e dalla E45; raggiungibile tramite il servizio di trasporto pubblico locale e quello ferroviario.

b) L'Immobile deve avere indicativamente:

- una dimensione di circa 300 mq di superficie netta calpestabile;
- tale superficie deve essere ripartita su non meno di n. 8 vani esistenti o ricavabili da adibire a uffici;
- almeno una sala riunione di 40 mq esclusi corridoi, locali tecnici e di servizio;
- almeno due bagni;
- presenza di allestimenti parziali o completi per l'uso immediato;
- possibilità di collegamento a una rete di fibra ottica;
- n. 20 posti auto, comprensivi di corsie di manovra ad uso parcheggi esclusivi, per mezzi di servizio.

c) L'Immobile deve possedere le seguenti dotazioni minime:

- impianto climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento, preferibilmente autonomo;
- impianti elevatori in numero adeguato ai flussi di traffico dei dipendenti, del pubblico, della tipologia dell'edificio;
- collegamenti cablati fonia/dati (ADSL o superiore) in tutti i vani adibiti a uffici e nella sala riunioni;
- dotazione di gruppo elettrogeno e di continuità o impianti similari a supporto della rete dati (CED) e degli impianti di sicurezza e sorveglianza;
- dichiarazione della classe energetica.

d) L'immobile deve possedere completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto alle destinazioni previste.

e) L'Immobile deve rispondere alle caratteristiche indicate ai punti precedenti alla data di presentazione della Proposta o per quanto eventualmente non già rispondente, costituire oggetto di impegno a renderlo conforme a tali caratteristiche entro 180 giorni naturali e consecutivi.

L'immobile dovrà essere consegnato ad A.M.R. pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione.

## **Art. 2 - Criteri di valutazione delle Proposte.**

Le Proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto in particolare di:

- convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'Immobile;
- valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.) dell'immobile;
- facilità di raggiungere l'Immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
- disponibilità di parcheggi pertinenziali o di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle immediate vicinanze;
- presenza nelle vicinanze di servizi (punti di ristorazione, ecc...)
- razionalità nella distribuzione interna dei locali;
- stato di conservazione;
- presenza di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili;
- livello di classe energetica;
- tipologia dei posti auto ad uso esclusivo dei mezzi di servizio;
- presenza di dispositivi anti-intrusione.

## **Art. 3 - Requisiti di partecipazione.**

I partecipanti al presente avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dal D. Lgs. N. 50/2016. Prima della stipula del contratto di affitto, A.M.R. procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente normativa antimafia.

#### **Art. 4 - Pubblicità, informazioni e chiarimenti.**

- a) Il presente avviso è pubblicato sul sito internet di A.M.R., all'indirizzo <http://www.amr-romagna.it/>;
- b) il medesimo avviso è altresì a disposizione degli interessati presso A.M.R. soc. cons. a r.l. viale della Lirica 21, 6 piano, Ravenna;
- c) Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso possono essere inviate esclusivamente per iscritto, anche via posta elettronica agli indirizzi [info@amr-romagna.it](mailto:info@amr-romagna.it) o [amr@pec.amr-romagna.it](mailto:amr@pec.amr-romagna.it), non oltre il terzo giorno precedente il termine di presentazione delle Proposte. Eventuali risposte a chiarimenti che potessero interessare più operatori economici verranno pubblicati sito internet di A.M.R. sopra indicato.

#### **Art. 5 - Provenienza e contenuto della Proposta.**

a) La Proposta deve provenire dal titolare del diritto di proprietà dell'Immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'Immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'Immobile che siano oggetto della Proposta. Non sono ammesse Proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

b) La Proposta deve contenere :

- i dati identificativi dell'Immobile;
- il titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza;
- la situazione dell'Immobile con riguardo a vincoli, oneri, pesi, gravami, diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione di impegno del Proponente a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipula del contratto definitivo;
- Relazione del Proponente, descrittiva dell'Immobile sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al precedente articolo 2; in particolare il Proponente deve dichiarare la disponibilità a locare i circa 300 mq di superfici per uffici nello stesso complesso immobiliare, la descrizione analitica degli spazi medesimi, con l'indicazione della durata del contratto e del corrispettivo annuo .
- Per quanto eventualmente non già rispondente, dichiarazione di impegno ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 da parte del Proponente, a rendere l'Immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla data della determina dell'Amministratore Unico di approvazione del contratto di affitto con allegata relazione di tecnico abilitato, munita di ogni occorrente scheda e/o planimetria, che specifichi gli adempimenti a ciò occorrenti ed il relativo crono-programma;
- Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata o, in mancanza, altro indirizzo di posta elettronica e numero telefonico al quale A.M.R. potrà indirizzare tutte le comunicazioni;

- Dichiarazione di impegno del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste da A.M.R. e conseguenti alla fase di negoziazione di cui al successivo articolo – tutti gli impegni contenuti nella Proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte;
- Dichiarazione di consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196; i dati personali raccolti saranno trattati da A.M.R. esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente avviso, anche in virtù di quanto specificato nell'avviso medesimo;

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

#### **Art. 6 - Termini e modalità di consegna della Proposta.**

a) La Proposta deve pervenire ad A.M.R. a cura e spese del Proponente, entro il termine delle ore 13:00 del 06/10/2017, direttamente presso la sede di A.M.R. - Ufficio Protocollo, sesto piano, viale della Lirica 21, 48124 Ravenna (tel. 0544/258533), mediante posta elettronica certificata, recapito a mani o per posta raccomandata.

b) Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; non saranno prese in considerazione Proposte che, per qualsiasi causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine di cui alla precedente lettera a).

#### **Art. 7 - Valutazione comparativa e selezione delle Proposte regolarmente pervenute.**

- a) Le Proposte regolarmente pervenute sono valutate comparativamente da una Commissione nominata dal Responsabile del Procedimento dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.
- b) La Commissione può:
  - chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
  - concordare con il Proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;
  - richiedere al Proponente il differimento dei termini di cui al precedente Art.6.
- c) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati all'Art. 2, formula una graduatoria, e seleziona non più di due Proposte motivatamente giudicate vantaggiose e le ammette alla successiva fase di negoziazione. La Commissione può selezionare anche una sola Proposta, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzazioni richieste o economicamente non vantaggiose per A.M.R.

Nella fase di negoziazione il Proponente dovrà integrare la documentazione con:

- dichiarazione ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, corredata dalla fotocopia del documento di identità del(dei) sottoscrittore(i), attestante i dati identificativi di tutte le persone che compongono il Proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi

rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;

- dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l'assenza delle cause di esclusione di cui al D.Lgs. 50/2016;
  - una o più asseverazioni di tecnici abilitati, munite di ogni occorrente scheda e planimetria, che attestino la rispondenza dell'Immobile alle caratteristiche indicate al precedente articolo 1.
- d) Nel caso di proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso di indagine di mercato, la Commissione potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'Immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso.

#### **Art. 8 - Trattamento dei dati.**

- a) Ai sensi dell'articolo 13 del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso.
- b) I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle altre aree di A.M.R. e agli enti proprietari con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale di A.M.R.
- e) In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del citato d.lgs. n. 196 del 2003.

#### **Art. 9 - Norme complementari e finali.**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico né promessa di acquisto e non impegna A.M.R. alla conclusione del relativo procedimento.

A.M.R. si riserva di:

- disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

La documentazione presentata dai Proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Ravenna, 13.9.2017

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

MAURO AGOSTINI

