



INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI BARI DA LOCARE O ACQUISTARE

Il presente avviso è pubblicato sul sito web istituzionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari

Data pubblicazione: 15/03/2024

Data scadenza: 31/05/2024

Il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari

RENDE NOTO

che, alla luce di quanto deliberato nel Consiglio del 07/03/2024, intende ricercare, nel territorio del comune di Bari, un immobile ad uso ufficio, da locare, acquistare o ricevere in comodato d'uso, per trasferirvi la propria sede. L'invito è rivolto a soggetti privati e pubblici.

L'immobile da proporre dovrà avere le seguenti caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche:

1- Requisiti dimensionali

- superficie lorda complessiva compresa tra 600 e 850 mq, suddivisa in ambienti operativi, sale riunioni, archivio, idonei servizi igienici a norma anche per diversamente abili, una sala convegni di capienza non inferiore a 80 posti, il tutto secondo il seguente elenco:
 - uffici operativi distinti in:
 - uffici segreteria per 9 unità – Back e Front Office;
 - ufficio presidenza;
 - ufficio vicepresidenti;
 - aule conferenze e sale riunioni distinti in almeno:
 - sala convegni di capienza non inferiore a 80 posti;
 - sala Consiglio (n. 15 consiglieri);
 - archivi;
 - servizi e wc;
 - accoglienza e disimpegni.
- disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti.

La valutazione della superficie necessaria può essere soggetta ad oscillazioni in aumento o in diminuzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici utili effettive e ad ogni altro fattore che può influire sulla fruibilità degli spazi.

Deve essere assicurata una razionale distribuzione degli ambienti, con idonea continuità dei collegamenti orizzontali e verticali (ascensori, scale interne, ecc.).

È auspicata la presenza di ambienti di rappresentanza per eventi formali.

2- Requisiti di ubicazione e autonomia funzionale

- ubicazione facilmente accessibile con mezzi privati provenienti dalla città e dalla provincia;
- vicinanza a fermate di mezzi pubblici;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;
- soluzione immobiliare ad uso esclusivo o comunque una porzione di immobile dotata di autonomia impiantistica e di accessibilità, con limitata estensione di spazi condominiali;
- impianto di riscaldamento e condizionamento autonomi;
- dotazione di impianto antintrusione e videosorveglianza;
- /maggiore efficienza geometrica possibile (rapporto tra superficie netta e superficie lorda).

3- Requisiti tecnici specifici

- compatibilità della destinazione terziario direzionale secondo gli strumenti urbanistici vigenti;
- certificazione di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.Lgs 503/96 e alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;



- certificazione di idoneità statica e/o certificato di collaudo statico;
 - sovraccarichi accidentali sui solai rispondenti ai requisiti di norma per uffici, per sale riunioni e per archivi;
 - conformità degli impianti;
 - conformità alla normativa di prevenzione incendi di cui al D.P.R. n. 151/2011 e, in generale, alla normativa vigente in materia;
 - rispondenza alle norme igienico sanitarie e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - fabbricato servito da rete di fibra ottica;
 - attestazione di prestazione energetica;
 - certificazione o dichiarazione, attestante l'assenza di amianto, o di altri materiali nocivi/inquinanti, all'interno dell'immobile;
- 4- Requisiti cogenti
- Tra i requisiti tecnici specifici prima indicati sono considerati cogenti, e quindi irrinunciabili, i seguenti:
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità alla destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
 - conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti o comunque dotati di "dichiarazione di conformità" tale da rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed avere efficacia ai fini della esibizione, ove occorrente.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e rispondente ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria/acquirente, inclusa la predisposizione di reti informatiche, ove assenti, da ultimarsi improrogabilmente entro il termine di 18 mesi dalla data di pubblicazione del presente avviso. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare all'immobile permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti richiesti con il presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta (firmata digitalmente o con firma autografa accompagnata da documento di identità ai sensi del DPR 445/2000) dal/i proprietario/i dell'immobile – persone fisiche e/o giuridiche – redatta secondo il modello allegato al presente avviso (**allegato sub A**), dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 31/05/2024 al seguente indirizzo:

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI

Viale Japigia, 184 – 70126 BARI.

Sulla busta dovrà essere apposta la seguente dicitura:

“INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI BARI DA LOCARE O ACQUISTARE DA DESTINARSI A NUOVA SEDE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BARI – OFFERTA”, e non dovrà riportare alcuna altra indicazione.

In alternativa l'offerta potrà essere trasmessa, entro lo stesso termine, via pec, con modalità che ne assicurino la segretezza, al seguente indirizzo pec: segreteria@pec.ordingbari.it

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Oltre all'offerta, la busta dovrà contenere la documentazione di seguito elencata:

- 1) Documentazione tecnica in cui siano riportati:
 - dati (nome, cognome, indirizzi, ecc.) 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 e passivi, ecc.;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile, con riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti pubblici, delle principali vie di comunicazione e infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano e delle distanze dalle fermate di essi, dei parcheggi pubblici e delle distanze da essi, delle eventuali aree di pertinenza;
 - descrizione dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, corredata da planimetrie, prospetti, sezioni, in scala adeguata a fornire una descrizione completa, relazione tecnica dettagliata sulle sue caratteristiche, struttura, distribuzione, dotazione impiantistica, finiture, rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti richiesti con il presente avviso; numero, superficie e ubicazione dei posti auto;
 - documentazione fotografica;
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con la esatta indicazione dei loro tempi di realizzazione;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio dell'offerente, per una migliore comprensione della proposta
- 2) Offerta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione e/o del prezzo di vendita, al netto dell'Iva, redatta secondo il modello **allegato sub B**. Si precisa che in caso di locazione l'offerta dovrà prevedere un tempo minimo contrattuale pari a 6 anni rinnovabile automaticamente per ulteriori 6 anni.
 - 3) Informativa sulla privacy ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 2016/679 redatta in conformità al modello **allegato sub C**.
 - 4) Copia del documento di identità del firmatario.

Espletamento della procedura

Ai fini del presente avviso si precisa che:

- l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari procederà a selezionare l'offerta tramite una propria commissione tecnica, composta dal Presidente e da quattro consiglieri, individuando quella che, a insindacabile giudizio di tale commissione, risponde meglio alle proprie esigenze;
- si procederà anche in caso di una sola offerta purché ritenuta valida e confacente;
- la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di fornire alcuna motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle trattative stesse; nessun diritto o aspettativa potrà sorgere in capo all'offerente per il semplice fatto di avere presentato un'offerta;
- le certificazioni per le quali viene prodotta dichiarazione sostitutiva, dovranno essere successivamente fornite ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico all'instaurazione di eventuali trattative;
- nel caso in cui venisse accertata una non corrispondenza dell'immobile a quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità per uno dei requisiti cogenti, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari potrà revocare in qualsiasi momento ogni eventuale accordo già intercorso e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare all'Ordine tutte le spese sostenute sino al momento dell'interruzione della trattativa; l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari si riserva altresì, in tale evenienza, di chiedere la rifusione di tutti gli eventuali danni subiti a causa di tale avvenimento;
- l'eventuale locazione, o acquisto, potrà essere sottoposta alla verifica del canone, o del prezzo, da parte dell'Agenzia delle Entrate, che ne attesterà la congruità;



- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento e ne autorizzano espressamente l'utilizzo.

Con la partecipazione alla presente indagine, l'offerente prende espressamente atto che l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari 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'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari si riserva la facoltà di procedere ad appositi sopralluoghi intesi ad accertare l'idoneità e la rispondenza dell'immobile proposto rispetto alle finalità del presente avviso. Il proponente, pertanto, dovrà consentire le visite sopralluogo concordando tempi e modalità delle stesse.

In caso di esito positivo dell'indagine di mercato e individuata la soluzione immobiliare rispondente alle richieste:

- verrà avviata una trattativa con la Proprietà, finalizzata anche all'approvazione di uno schema di contratto di vendita/locazione contenente tutte le clausole pattuite;
- verrà richiesta apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, del titolare del bene o del legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica 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 perfezionarsi della vendita/locazione; 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); l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. g, 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; la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (regolarità della posizione fiscale).

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgere quesiti scritti entro il limite di 15 giorni antecedenti la scadenza dell'avviso, scrivendo al Responsabile del procedimento alla seguente mail: maurizio.montalto@ordingbari.it I quesiti e le risposte saranno pubblicati sul sito.

Il Responsabile del Procedimento è il Vicepresidente Ing. Maurizio Montalto.

Il Presidente
(Prof. Ing. Umberto Fratino)