

**OGGETTO: INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN CASTROVILLARI OVE ALLOCARE LA SEDE (Uffici , Laboratori e Magazzini ) della Società Pollino Gestione Impianti srl**

**BANDO**

Pollino Gestione Impianti srl, in esecuzione della *deliberazione di Consiglio di Amministrazione del 31 Maggio 2010* \_rende noto\_ che intende acquistare un complesso immobiliare ove allocare la propria sede: **uffici, laboratori e magazzini.**

**Profilo del Committente:** [www.pollinogestioneimpianti.it](http://www.pollinogestioneimpianti.it)

**e-mail:** [info@pollinogestioneimpianti.it](mailto:info@pollinogestioneimpianti.it)

**Avviso :** l'avviso è pubblicato e visionabile sul sito internet della Società :

[www.pollinogestioneimpianti.it](http://www.pollinogestioneimpianti.it) ;

**informazioni e chiarimenti:**

-Eventuali informazioni e chiarimenti circa l'oggetto della gara, la procedura di partecipazione e la documentazione da produrre, potranno essere richiesti entro e non oltre le ore 12,00 del 14 Febbraio 2011 esclusivamente presso: Pollino Gestione Impianti srl Via Roma n. 23 – Castrovillari cs a mezzo fax 0981 209123 - a mezzo indirizzo e-mail: [info@pollinogestioneimpianti.it](mailto:info@pollinogestioneimpianti.it)

Le richieste di chiarimenti dovranno riportare il numero di telefono, di fax, l'e-mail, nonché il nominativo della persona cui la società dovrà inviare la risposta.

La Società si riserva la facoltà di apportare variazioni ed integrazioni alla documentazione dandone semplice comunicazione sul sito internet [www.pollinogestioneimpianti.it](http://www.pollinogestioneimpianti.it);

Eventuali chiarimenti di interesse generale verranno pubblicati sul sito della Società non oltre il giorno 18 **Febbraio 2011**

- Gli offerenti, nel formulare la propria offerta, accettano che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti e si impegnano a consultare periodicamente il predetto sito.

**Importo massimo entro il quale deve essere contenuta l'offerta : €360.000,00 (oltre IVA, se dovuta)**

I proprietari di immobili ( o loro delegati ) interessati alla vendita dovranno far pervenire domanda di partecipazione al protocollo della società, allegando l'offerta. La domanda dovrà essere resa ai sensi dell'art. 75 del DPR 445 /00 e dovrà risultare corredata da valido documento di identità del sottoscrittore.

**1. Localizzazione**

Il Complesso immobiliare dovrà essere ubicato nel Comune di Castrovillari, in sito di facile accesso, servito da ampia viabilità ed essere in buono stato d'uso.

**2. Caratteristiche richieste**

Il complesso immobiliare dovrà preferibilmente:

- a) essere composto in un unico corpo di fabbrica o in due corpi tra di loro adiacenti, con accessi autonomi distribuiti preferibilmente su due piani fuori terra, oltre eventuali interrati;
- b) essere realizzato con strutture in c.a., normale o precompresso e/o acciaio e/o miste c.a e acciaio di adeguate caratteristiche strutturali e tecniche e sviluppare una superficie coperta complessiva utile non inferiore a 440 mq oltre spazi aperti recintati per parcheggi e depositi all'aperto. All'interno di detta superficie dovranno essere compresi:
- c) non meno di 350 mq di superficie utile calpestabile netta da destinare a laboratori, magazzini deposito autorimessa oltre ai relativi spazi di distribuzione e servizi (corridoi, scale, bagni, servizi annessi, sale d'attesa, ecc.);
- d) non meno di 90 mq di superficie utile calpestabile netta da destinare ad uffici, oltre ai relativi spazi di distribuzione e servizi (corridoi, scale, bagni, servizi annessi, sale d'attesa, ecc.);
- e) garantire la massima flessibilità funzionale nella distribuzione ed organizzazione dei vari ambienti anche tramite la presenza di ampie maglie strutturali e di travi a spessore ed eventuali pareti mobili;
- f) garantire buona qualità dei materiali e delle rifiniture;
- g) essere dotato di impianto di termico alimentato da caldaia preferibilmente a metano; essere altresì

dotato di impianti elettrici ed idraulici, rete telefonica, impianto di video-sorveglianza, impianto di allarme, e conformità alla normativa vigente in tema di eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 24/07/96, n°503 – Decreto Ministro LL.PP. del 14/06/89 n° 236);

h) avere tutti i locali una altezza netta libera non inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio Comunale per la destinazione d'uso dei vari locali;

i) avere tutti i solai idonei ai fini della capacità portante in relazione alla destinazione d'uso;

j) essere dotato e/o adeguato, per i laboratori e magazzini in particolare e nel suo complesso, di tutte le dotazioni, gli accorgimenti strutturali, distributivi e di salvaguardia per il personale e gli utenti, conformi alla normativa antincendio (rete antincendio completa di idranti e lance, estintori, porte tagliafuoco, idonee vie di fuga, ecc.) ai fini della sicurezza antincendio;

k) essere dotato di rete fognante per acque nere, distinta dalla rete fognante per acque bianche

l) essere dotato preferibilmente di parcheggi esterni scoperti esclusivi per un minimo di n° 10 posti auto;

m) essere posizionato in area di facile accesso, servita da ampia viabilità, e con possibilità di parcheggio esterno oltre quello esclusivo previsto;

n) tutti gli spazi esterni e connessi devono essere di esclusiva proprietà dell'acquirente.

### **3. Importo base, modalità di pagamento e termini di consegna**

L'importo massimo che la società intende spendere ammonta ad **Euro 360.000,00** (*Euro trecentosessantamila/00*) - *oltre IVA, se dovuta*.

I pagamenti per la fornitura dell'immobile oggetto del presente bando, avverranno con le seguenti modalità e tempi:

a) il **70%** contestualmente all'atto di vendita dell'immobile completo e rifinito in tutte le sue parti anche interne, con accluso il certificato di agibilità.

b) il **saldo** pari al **30%** dell'intero importo, all'atto della materiale consegna dell'immobile, che dovrà avvenire **entro e non oltre 90 giorni** dalla data di stipula del rogito di vendita.

### **4. Varianti in sede di presentazione dell'offerta**

Sono autorizzate senza alcun costo aggiuntivo per la società, in sede di presentazione delle offerte, varianti rispetto a quanto richiesto, in analogia a quanto previsto dall'art. 76 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i., fermo restando i minimi di superficie utile indicata nel presente bando.

### **5. Requisiti di ammissione dei partecipanti**

Possono partecipare alla presente indagine i soggetti, identificati nella premessa, che al momento della presentazione dell'offerta sono proprietari di un immobile già edificato con le caratteristiche indicate nel presente bando o da adeguare entro sessanta giorni dall'aggiudicazione. L'immobile entro tale data dovrà essere completo nelle strutture, rifiniture, impiantistica, allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, elettrica, gas, telefono), munito del certificato di agibilità e di tutte le altre certificazioni necessarie per l'utilizzo.

Lo stato di fatto dell'immobile, della progettazione approvata e della relativa documentazione attestante l'inizio dei lavori, dovrà essere documentata da apposita perizia redatta da un tecnico abilitato completa di elaborati grafici.

I soggetti partecipanti dovranno presentare i seguenti certificati in originale rilasciati in data non inferiore ai sei mesi rispetto alla data del termine ultimo stabilito per la presentazione dell'offerta e le seguenti **auto certificazioni**:

**a)** Certificato/autocertificazione attestante che nel quinquennio anteriore alla data del termine ultimo stabilito per la presentazione dell'offerta **non risulti** a carico del partecipante alcuna dichiarazione di fallimento, liquidazione di amministrazione controllata, di concordato preventivo o altra qualsiasi situazione equivalente;

**b)** Certificato/autocertificazione dei carichi pendenti da cui **non risulti** che nei confronti del partecipante sia stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che

incide sulla propria moralità professionale o per delitti finanziari;

c) copia di bilancio nel quale risulti l'iscrizione del bene oggetto della vendita nelle Immobilizzazioni materiali o relazione sottoscritta dal titolare o legale rappresentante attestante l'iscrizione del bene tra i lavori/opere in corso di costruzione;

d) I soggetti privati proprietari di immobili, non obbligati all'esercizio di attività commerciale di costruzione e/o di compravendita di immobili, atto di provenienza del bene.

#### **. Termini per la partecipazione**

- Il termine ultimo per la richiesta di chiarimenti è fissato entro le ore 12,00 del 14 Febbraio 2011;

- Il termine ultimo per il ricevimento dell'offerta è fissato entro le ore 12,00 del 24 Febbraio 2011;

- L'apertura delle buste avverrà presso la Sede della società Pollino Gestione Impianti srl via Roma n. 23 Castrovillari alle ore **10,00 del giorno 25 Febbraio 2011**.

#### **6. Modalità di partecipazione**

I Partecipanti dovranno far pervenire alla Pollino Gestione Impianti srl via Roma 23 Castrovillari, tramite posta raccomandata, posta celere, o agenzia di recapito autorizzata o a direttamente a mano all'Ufficio Protocollo della Società, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 24 Febbraio 2011**, un **plico chiuso**, sigillato con ceralacca sui lembi di chiusura e, sugli stessi, controfirmato dal soggetto partecipante avente titolo, recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN CASTROVILLARI PER ALLOCARE LA SEDE (Uffici, Laboratori e magazzini) della Società Pollino Gestione Impianti srl**" e l'indicazione del **mittente**, così come previsto dal D.P.R. 28/12/2000 n° 445; il plico, al suo interno, dovrà contenere n° 3 buste separate, chiuse e sigillate, anch'esse, con le stesse modalità sopra descritte - Busta A, Busta B, Busta C - identificate rispettivamente dalle dizioni:

la Busta A dalla dizione DOCUMENTI;

la Busta B dalla dizione OFFERTA TECNICA;

la Busta C dalla dizione OFFERTA ECONOMICA.

#### **La Busta A "documenti" dovrà contenere:**

a) La domanda di partecipazione al bando per la vendita del complesso immobiliare così come richiesto e specificato nei **precedenti punti 1. e 2.**, dovrà essere redatta in lingua italiana e firmata dal soggetto partecipante avente titolo;

b) Copia del presente bando controfirmata in tutti i fogli per accettazione;

c) Fotocopia di documento d'identità sottoscritta dal partecipante avente titolo, ovvero del legale rappresentante della persona giuridica;

d) Titolo comprovante la disponibilità dell'edificio e/o degli edifici e/o delle aree di pertinenza oggetto del bando;

e) Tutti i certificati, autocertificazioni, dichiarazioni e/o documenti, richiesti ed elencati dal precedente punto 5. *Requisiti di ammissione dei partecipanti*;

h) Dichiarazione attestante che per la realizzazione del complesso immobiliare non siano stati fruiti, nel corso dei cinque anni precedenti, finanziamenti nazionali o comunitari;

#### **La Busta B "offerta tecnica" dovrà contenere:**

a) Relazione descrittiva dei locali dei servizi e degli accessori offerti;

b) Dichiarazione attestante la conformità dell'immobile alle vigenti normative edilizie, igienico sanitarie ed in materia di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche ed impegno ad adeguare l'immobile alle norme relative per l'uso dei locali da destinare a Laboratorio, Uffici, Archivi, Autorimesse;

c) Progetto e atti di collaudo degli impianti ( D.M. 37/2008 e s.m.i.);

d) Dichiarazione/autocertificazione attestante la conformità dell'immobile alla destinazione urbanistica compatibile all'uso richiesto;

e) Ubicazione dell'immobile su aerofotogrammetria scala 1:5000 nella quale siano evidenziate le principali vie di accesso;

- f) Planimetria catastale e certificato catastale dell'edificio;
- g) Copia del titolo di provenienza dell'edificio o dell'area su cui lo stesso insiste;
- h) L'eventuale esistenza sul complesso edilizio di ipoteche, privilegi, vincoli o altri pesi o diritti reali a favore di terzi, con allegata dichiarazione attestante la cancellazione delle eventuali ipoteche o privilegi a favore di terzi entro la data di stipula del contratto di vendita;
- i) Elaborati progettuali del complesso edilizio (quotati), dei parcheggi, del verde, della sistemazione degli spazi esterni, delle recinzioni (piante, sezioni, prospetti, planimetrie impianti) e relative autorizzazioni, in forma cartacea ed in formato elettronico (DWG/DXF), e relazione tecnico illustrativa dei materiali, delle finiture, dell'impiantistica e delle reti tecnologiche e cablaggi;
- l) Crono-programma degli interventi, eventualmente in corso o quelli programmati, attestante la data di consegna dell'intero immobile, ultimato in tutte le sue parti, comprese le aree di pertinenza esterne.

**La Busta C “offerta economica” dovrà contenere:**

- a) L'offerta economica, redatta in lingua italiana sottoscritta dal partecipante avente titolo, con indicazione separata della superficie utile offerta distinta per destinazioni (superficie uffici, magazzini e pertinenze esterne recintate) e del prezzo dell'intero immobile “*chiavi in mano*”, compreso gli adeguamenti necessari ai fini dell'utilizzo (secondo quanto indicato al **punto 2.**), comprensivo di ogni onere accessorio, al netto di IVA, con l'indicazione separata dell'importo relativo ad IVA se dovuta – l'offerta economica dovrà essere indicata sia in cifre che in lettere.
- b) Impegno a fornire (nel caso di adeguamento da eseguirsi), ad adeguamento eseguito, il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Castrovillari ed ogni altra certificazione necessaria per l'utilizzo.

**Le offerte duplici (con alternative), o redatte in modo imperfetto o comunque condizionate non saranno ritenute valide e non saranno prese in considerazione e pertanto escluse dalla gara.**

**7. Criteri di esclusione**

La mancata esibizione di anche uno dei certificati, autocertificazioni, documenti e dichiarazioni richieste ai precedenti **punti 5. e 6.**, l'eventuale esito negativo derivante dall'esame degli stessi; l'eventuale errato collazionamento del plico diversamente da quanto previsto al precedente **punto 6.**, la mancata presenza di una delle tre buste all'interno dello stesso plico, è motivo di esclusione dalla partecipazione al presente Bando.

**8. Modalità e criteri di valutazione dell'offerta.**

Per l'individuazione dell'immobile si applicheranno le modalità di cui *all'art. 83 del decreto legislativo 12 aprile 2006 numero 163 e s.m.i.*, “**Criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**”.

I criteri di valutazione delle offerte sono determinati in relazione alla sommatoria dei seguenti punteggi fino al massimo di **100/100 punti**:

a) *al minore prezzo offerto (Pmin) chiavi in mano saranno attribuiti punti 60 - gli altri punteggi saranno attribuiti applicando la seguente formula :*

*Punteggio Attribuito = (1 - (Poff.-Pmin)/60)\*60 ; relativamente ad ogni offerta presentata il valore Poff. sarà determinato mediante l'applicazione della seguente formula :*

*(Prezzo “chiavi in mano”) / (( sup. utile uffici\* 100 + sup. utile magazzino \*80 + superficie esclusiva recintata esterna compresi i parcheggi \* 0.20) / superficie totale).*

b) maggiore disponibilità di posti auto in rapporto a quelli richiesti (in rapporto proporzionale): - *max punti 5;*

c) flessibilità funzionale nella distribuzione ed organizzazione dei vari ambienti anche tramite la presenza di ampie maglie strutturali, di travi a spessore ed eventuali pareti mobili: - *max punti 5;*

d) qualità dei materiali e delle rifiniture, stato di conservazione: - *max punti 10;*

e) migliore qualità dell'ubicazione, della situazione logistica e collegamenti con mezzi pubblici nelle immediate vicinanze: - *max punti 5;*

- f) avere tutti i solai idonei ai fini della capacità portante per consentire l'allocazione delle apparecchiature in dotazione ai laboratori: - *max punti 3*;
- g) essere dotato e/o adeguato, per il magazzino in particolare e nel suo complesso, di tutte le dotazioni, gli accorgimenti strutturali, distributivi e di salvaguardia per il personale e gli utenti, conformi alla normativa antincendio (rete antincendio completa di idranti e lance, estintori, porte tagliafuoco, idonee vie di fuga): - *max punti 10*;
- h) essere dotato di impianto termico e di condizionamento: - *max punti 2*;

## **9. Procedure per l'individuazione dell'immobile**

Il giorno indicato al precedente **punto 6.**, presso gli uffici di Pollino Gestione Impianti srl si procederà in seduta pubblica (possono partecipare i proprietari, i legali rappresentanti e/o propri delegati muniti di apposita delega) all'apertura dei plichi ed all'esame della documentazione richiesta ai fini dell'ammissibilità alla gara. Di seguito la Commissione di gara procederà all'ammissione o all'esclusione dalla gara dei concorrenti. Quindi, la Commissione, esaurita tale fase, procederà al proseguo dei lavori in seduta non pubblica per la valutazione dell'offerta tecnica. La Commissione potrà anche eseguire sopralluoghi – dandone congruo preavviso ai proprietari – presso l'immobile oggetto dell'acquisto e/o invitare tecnici e proprietari per chiarimenti in ordine all'offerta tecnica. In successiva seduta pubblica, della quale si darà preventiva informativa agli interessati, verrà resa nota la valutazione della Commissione in riferimento all'offerta tecnica e si procederà all'apertura delle offerte economiche .

Se nell'interesse della società, si procederà all'espletamento della gara ed all'apertura anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

L'aggiudicatario, entro dieci giorni dalla comunicazione, se richiesto dalla Società, dovrà provare quanto dichiarato in sede di gara producendo la documentazione corrispondente.

L'aggiudicazione avverrà comunque sotto la condizione che l'offerente non sia incorso in cause di divieto, di sospensione e di decadenza previste dall'art. 10 della Legge n. 575/1965.

**L'offerente avrà la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, in caso di inerzia della Società, decorsi 180 giorni dall'aggiudicazione.**

Le eventuali spese contrattuali, accessorie, relative e conseguenti sono a carico dell'aggiudicatario.

Si informa, ai sensi del DLgs n. 196/2003 e s.m.i., che i dati forniti dai partecipanti alla gara sono raccolti e pubblicati come previsto dalle norme in materia di appalti pubblici. I diritti di cui all'art. 13 della legge citata sono esercitabili con le modalità della Legge 241/90 e s.m.i. e del Regolamento per l'accesso agli atti.

In caso di mancata accettazione da parte dell'offerente risultante primo nella graduatoria, sulla base dei punteggi attribuiti con i criteri di cui al precedente punto 8, si procederà con analoga modalità nei confronti dell'impresa successiva in graduatoria.

## **10. Completamento e chiarimenti dei documenti presentati**

A completamento dei documenti presentati, le imprese potranno essere invitate a contemplare od a fornire chiarimenti in ordine al contenuto degli elaborati progettuali, dei certificati, dei documenti o dichiarazioni presentate. Saranno rispettate e riservate tutte le informazioni fornite dalle imprese concorrenti.

## **11. Ulteriori indicazioni vincolanti**

Le offerte non vincolano la Società che, peraltro, si riserva la facoltà di annullare in qualsiasi momento la procedura relativa a questo bando anche dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e dopo l'aggiudicazione.

Responsabile del procedimento è l'Ing. Sergio Ugo Falese – [info@pollinogestioneimpianti.it](mailto:info@pollinogestioneimpianti.it)

Castrovillari , 21 Gennaio 2011

**Il Presidente**

*Dott Vittorio Cerbini*