

COMUNE DI SAN GIORGIO A LIRI

Provincia di Frosinone



ALLEGATO N. 1

CAPITOLATO TECNICO INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN SAN GIORGIO A LIRI

INDICE

1. INTRODUZIONE

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

8.1. Elenco della documentazione tecnica

8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

9.1. Titoli di disponibilità

9.2. Visure e planimetrie catastali

9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

9.4. Certificato di agibilità**9.5. Certificato di prevenzione incendi****9.6. Altra documentazione****1. INTRODUZIONE**

Il Comune di San Giorgio a Liri (di seguito anche “Amministrazione”) è interessato all’acquisto di un immobile da adibire a sede per Centro per l’impiego.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell’Amministrazione potrà essere soddisfatto attraverso un unico immobile.

L’Amministrazione è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell’immobile individuato, eventuali offerte di immobili in locazione — ovvero ad altro titolo — non saranno prese in considerazione.

Il possesso dell’immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l’immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d’uso. Tali caratteristiche potranno anche essere soddisfatte congiuntamente da una pluralità di immobili o di porzioni di immobili. Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno l’Amministrazione nella scelta dell’immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall’Amministrazione (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE

L’immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel territorio di San Giorgio a Liri, preferibilmente in zona centrale all’interno della perimetrazione urbana.

L’eventuale vicinanza degli immobili indicati nelle manifestazioni d’interesse, con la sede della Casa Comunale sarà valutata favorevolmente dal Comune stesso.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL’IMMOBILE

L’Amministrazione ritiene che il fabbisogno di spazio allocativo da destinare a sede di CPI, possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie pavimentata netta di circa 850 mq. Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni del Comune,

In ragione di quanto precede, nonché in un’ottica di *favor participationis* che consenta all’Amministrazione di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili aventi una superficie pavimentata netta comunque ricompresa tra un minimo di 800 mq e un massimo di 1000 mq.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze del CPI in termini di *space planning* (presenza di un certo numero di sale riunioni e/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli, di uffici chiusi multipli, di *open space*, di sale break, di sale adibite a mensa, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, di spazi destinati alla formazione, di biblioteche, di servizi igienici, di archivi, ecc.).

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Amministrazione valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).

L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente.

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili proposti dovranno avere una *destinazione d'uso direzionale di servizio*; in alternativa potrà essere proposto anche un immobile che abbia destinazione d'uso diversa da quella richiesta, sempreché sia possibile, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione d'uso in *direzionale di servizio*, nel rispetto delle previsioni di piano (PRG vigente).

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione non intende circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione per cui dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione nell'ottica del recupero di strutture che arrecano degrado al paese.

Ciascun soggetto interessato dovrà pertanto indicare nella propria manifestazione d'interesse se l'immobile necessita di ristrutturazione/ adeguamento /miglioramento allegando un progetto di fattibilità contenente il QTE e relazione tecnica dei lavori da eseguire.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

8.1. *Elenco della documentazione tecnica:*

Con riferimento a ciascun immobile incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto Interessato dovrà:

a) **produrre una relazione generale di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:**

1. una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);
2. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
3. una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;

b) **produrre una documentazione fotografica dell'immobile;**

c) **produrre gli elaborati architettonici** relativi allo stato di fatto dell'immobile, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato dwg ovvero in altro formato);

d) **produrre un dettaglio delle superfici lorde** così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato xls;

e) **produrre un progetto di fattibilità contenente il QTE e la relazione tecnica** per valutare l'importo per la fase di ristrutturazione;

8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni:

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8 viene richiesta in formato elettronico (file in dwg, doc, pdf, xls ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

Con riferimento all'immobile incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto Interessato dovrà inoltre produrre la documentazione specificata ai successivi punti:

9.1. Titolo di proprietà:

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il

possesto entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

9.2. *Visure e planimetrie catastali:*

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'Amministrazione evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.3. *Titoli edilizi e destinazione urbanistica:*

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerga la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

L'Amministrazione evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.4. *Certificato di agibilità:*

Ciascun Soggetto Interessato dovrà fornire al Comune il certificato di agibilità dell'immobile con *destinazione d'uso direzionale di servizio*.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, sarà cura dell'amministrazione, al termine dei successivi, eventuali lavori di adeguamento/ristrutturazione, il conseguente rilascio dell'agibilità.

9.5. *Certificato di prevenzione incendi:*

Ciascun Soggetto Interessato dovrà fornire al Comune il certificato di prevenzione incendi (CPI) relativo all'immobile qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

Qualora il certificato di prevenzione incendi (CPI) non sia allo stato disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

9.6. *Altra documentazione:*

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire al Comune:

- a) dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- b) attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 1 300- -2 -3-k-5-6;

- c) dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili, ovvero la fattibilità di adeguamento alla normativa vigente (abb.to barriere architettoniche);
- d) dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di conclusione del contratto.

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE

- URBANISTICA E PATRIMONIO -