

## INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

### **INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE LEGALE/OPERATIVA IN SULMONA**

#### **INTRODUZIONE**

La SACA S.p.A. gestore del Servizio Idrico Integrato nell'Ambito Territoriale Ottimale n. 3 Peligno-Alto Sangro, con sede in Sulmona (AQ), Viale del Commercio n. 2, intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile, nel territorio del Comune di Sulmona, da acquistare per adibirlo a sede Legale/Operativa .

La SACA S.p.A., tramite il presente avviso, si prefigge di verificare le potenzialità attuali del mercato immobiliare del territorio, con la finalità di recepire delle soluzioni da valutare che, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, pubblicità, ed efficienza energetica, assicurino un elevato livello qualitativo in relazione al proprio fabbisogno.

Si precisa sin d'ora che la SACA S.p.a. è interessata unicamente ad acquistare un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione, ovvero ad altro titolo, non saranno prese in considerazione.

Gli operatori economici interessati, sono invitati a presentare a SACA S.p.A., una o più proposte in conformità alle caratteristiche e requisiti indicati nel presente avviso, esplicitando le specifiche tecniche e i requisiti prestazionali della sede così come di seguito descritti.

La SACA S.p.A. si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo, la SACA S.p.A. si riserva la possibilità di interrompere in qualsiasi momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali avviate con uno o più soggetti interessati.

#### **ART. 1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

**L'immobile dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Sulmona**, essere facilmente raggiungibile e servito da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani.

L'immobile oggetto di offerta, all'atto della partecipazione alla presente indagine, dovrà essere preferibilmente finito, di recente costruzione, ovvero in fase di costruzione, ovvero in fase di ristrutturazione o da ristrutturare con relativo progetto esecutivo.

### **Costituiscono caratteristiche essenziali dell'immobile:**

1. essere indipendente e inserito in un contesto con destinazione urbanistica compatibile con l'attività esercitata da SACA S.p.a., preferibilmente, di zona per attrezzature tecnologiche TG o idonea ad ospitare la sede legale ed operativa di SACA S.p.A. (**codice Ateco 36 -Attività esercitata: Gestione del Servizio Idrico Integrato**).
2. essere in condizioni ottimali e immediatamente fruibile, salvo adeguamenti di necessità;
3. **zona ad uso uffici non minore di 1200 mq lordi**, preferibilmente con pareti mobili e controsoffittatura, che consentano di rimodulare gli spazi in base alle esigenze aziendali;
4. zona ad uso magazzino, spogliatoio e laboratorio (sede operativa): **superficie minima 500 mq**;
5. area scoperta da destinare a parcheggi privati: **superficie minima 1000 mq**;
6. la superficie dei locali ad uso ufficio deve essere, in ogni caso, adeguata alle necessità di ospitare **minimo 36 postazioni di lavoro**, espandibili fino a 40 unità;
7. deve avere una razionale distribuzione dei locali con idonea continuità e collegamento preferibilmente orizzontale ed essere completamente accessibile e privo di barriere architettoniche in ogni parte, inclusi i parcheggi privati;
8. dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
9. l'intero immobile deve essere cablato con rete LAN Gigabit dotata di doppia porta Rj45 (Ethernet) per postazione PC e VoIP.

Ulteriori elementi migliorativi e/o di servizi alla consistenza dell'immobile saranno considerati positivamente in sede di valutazione da parte della SACA S.p.A.

### **ART.2 REQUISITI TECNICI SPECIFICI**

L'immobile deve essere completamente ristrutturato o comunque in perfetto stato. In alternativa può essere prevista una ristrutturazione successiva finalizzata all'adeguamento ai criteri richiesti attraverso una previsione di progetto, con indicazione dei lavori e delle tempistiche.

L'immobile dovrà possedere i requisiti essenziali di seguito elencati:

1. la destinazione d'uso dell'immobile dovrà essere idonea ad ospitare la sede legale ed operativa di SACA S.p.A., rispondente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia di edilizia. In alternativa, qualora l'immobile proposto nella manifestazione d'interesse presenti allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a proprie cure e spese, al cambiamento della destinazione d'uso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita;
2. deve essere stato rilasciato il certificato di agibilità (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.);
3. l'immobile deve avere la conformità delle strutture portanti alla normativa sismica vigente all'epoca della costruzione o della ristrutturazione. I sovraccarichi per i solai delle zone ufficio, delle zone archivio e deposito devono essere rispondenti ai requisiti di legge;

4. deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008, già L. 46/90 e ss.mm.ii.);
5. deve essere provvisto di attestato di prestazione energetica (APE);
6. deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 e ss.mm.ii.);
7. deve essere rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
8. deve essere provvisto di certificato di prevenzioni incendi, ove previsto (D.P.R. n. 151/2011 e ss.mm.ii);
9. deve essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento autonomo.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, all'atto dall'eventuale accettazione della proposta da parte di SACA S.p.A., nel caso di immobili non soggetti ad interventi di ristrutturazione.

Per gli immobili soggetti ad interventi di ristrutturazione i requisiti di cui ai punti 2, 4, 5, 6, 7 ed 8 dovranno essere attestati a conclusione dei lavori.

### **ART.3 CRITERI DI CONFRONTO PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Costituiscono, inoltre, **elementi preferenziali**, che la SACA SpA si riserva di valutare sulla base di scelta discrezionale che soddisfi nel complesso le proprie esigenze:

#### **INDIPENDENZA DELL'IMMOBILE E FLESSIBILITA':**

- essere preferibilmente autonomo da cielo a terra;
- avere uno sviluppo piano-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, con la possibilità di utilizzare pareti mobili e/o attrezzate;

#### **DATA DI COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

- essere di recente costruzione e finito;
- stato di conservazione dell'immobile e qualità delle finiture;

#### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

- essere servito da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- essere vicino a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo o essere dotato di un locale da destinare a mensa;
- vicinanza a banche, uffici postali e pubblici uffici in generale.

#### **DISTRIBUZIONE AMBIENTI**

- avere una distribuzione architettonica razionale che permetta una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;

- avere uno sviluppo in orizzontale degli uffici destinati alle specifiche aree: Front office, ufficio commerciale (minimo 10 postazioni di lavoro), ufficio amministrativo (minimo 5 postazioni di lavoro), ufficio tecnico (minimo 16 postazioni), altro (minimo 4 postazioni);
- poter collocare tutte le attività di front office al piano terra;
- avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico entrambi privi di barriere architettoniche

#### **SUPERFICI MINIME**

- **Front office:** disporre di idonee aree funzionali per l'accoglienza dell'utenza e aree di attività di sportello (front office) per complessivi 100 mq circa;
- **Spazi collettivi:** avere almeno una sale pluriuso per riunione/formazione, preferibilmente realizzata con pannelli mobile insonorizzate;
- **Archivio:** avere uno spazio da adibire ad archivio di circa 80 mq
- **Magazzino:** avere una superficie minima di 500 mq ed altezza utile di 4.00 m

#### **IMPIANTO TECNOLOGICI**

- essere dotato di un impianto di condizionamento con trattamento dell'aria primaria con recuperatore di energia termica;
- avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del layout;
- avere preferibilmente un impianto di illuminazione ordinaria a basso risparmio energetico, del tipo a led, con corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento idonei per lavoratori addetti a VDT.

#### **CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

- avere l'involucro edilizio, comprensivo di infissi esterni, che consenta di minimizzare i costi di gestione, e di garantire una prestazione energetica tale da rispettare almeno i limiti imposti dalle normative vigenti in materia di contenimento energetico.
- utilizzo di eventuali fonti rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;

La valutazione sarà effettuata in base della classe energetica raggiunta o raggiungibile.

Gli elementi preferenziali di cui al presente articolo, qualora non riferiti all'immobile nello stato di fatto alla data di presentazione della proposta, possono essere soddisfatti attraverso un'ipotesi di progetto di adeguamento, che preveda una data di consegna entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuta accettazione della proposta di disponibilità ed interesse da parte della SACA S.p. A.

L'entità, fattibilità e durata di cantiere possono essere oggetto di valutazione.

#### **ART.4 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Possono presentare proposta di disponibilità ed interesse esclusivamente soggetti proprietari di immobili con caratteristiche, ubicazioni e dimensionali compatibili con quelle esposte nel presente avviso, persone fisiche e giuridiche, che non si trovino in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con Pubblica Amministrazione ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Nel caso proposte di disponibilità ed interesse presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare, l'eventuale importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri o provvigioni, dovrà essere dichiarato nell'offerta e concorrerà alla definizione del prezzo di confronto.

La proposta di disponibilità e di interesse, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà essere contenuta in busta chiusa, recante sul fronte la denominazione del proponente, il domicilio eletto per eventuali comunicazioni, completo di indirizzo elettronico di posta, con la seguente dicitura: **"Ricerca immobile da adibire a sede legale/operativa di SACA S.p.A. – PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE"**.

La Proposta di disponibilità ed interesse dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18/12/2021 al seguente indirizzo:

**SACA S.p.A. – Viale del Commercio, 2 – 67039 Sulmona (AQ)**

mediante servizio postale, per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, oppure a mano da persona incaricata (soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna), nelle giornate non festive, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 12,00.

Il plico al suo interno dovrà contenere tre buste distinte e controfirmate sui lembi di chiusura e sulle quali dovranno essere apposte le seguenti diciture:

- ✓ BUSTA "A" – Domanda di partecipazione e dichiarazioni.
- ✓ BUSTA "B" – Relazione tecnico descrittiva dell'immobile;
- ✓ BUSTA "C" – Offerta Economica.

## **DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

L'offerta dovrà contenere la seguente documentazione:

1. **Domanda di partecipazione**, compilando il fac-simile allegato 1;
2. **Relazione tecnico descrittiva dell'immobile** relativa allo stato in cui si trova alla data dell'offerta secondo i contenuti minimi riporti nell'allegato 2;
3. **Offerta economica**, l'offerta dovrà essere redatta secondo il fac-simile allegato 3.

In particolare la documentazione richiesta dovrà contenere:

### **Domanda di partecipazione e dichiarazioni (Busta A)**

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del modello allegato (allegato\_1) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

La manifestazione di interesse dovrà inoltre contenere la dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i, a cui si rinvia.

### **Relazione tecnico descrittiva dell'immobile (Busta B)**

Con riferimento a **ciascun immobile** (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il soggetto interessato dovrà produrre una relazione tecnico-descrittiva con tutte le informazioni ed i documenti indicati nell'allegato 2, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

Oltre alla documentazione di cui sopra, l'offerente potrà presentare ulteriore documentazione che riterrà utile per una migliore comprensione della proposta.

### **Offerta economica (Busta C)**

La dichiarazione di offerta economica dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e dovrà contenere tutti i dati in esso richiamati. L'offerente dovrà dichiarare che l'offerta è vincolante per 12 mesi dal termine di presentazione della stessa.

#### Offerte presentate da pubbliche amministrazioni

Alla presente indagine di mercato potranno aderire, con valutazione prioritaria, le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c. 2, del D. Lgs. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego).

Si precisa che la separazione documentale tra la documentazione tecnica e la richiesta economica è finalizzata unicamente a garantire una successione temporale tra l'accertamento del possesso dei requisiti minimi essenziali e la valutazione economica.

<b>TIMING MANIFESTAZIONE INTERESSE</b>	<b>DATA</b>	<b>ORARIO</b>
Termine ultimo per la richiesta di chiarimenti	22/11/2021	12:00
Inizio periodo per il caricamento telematico della documentazione di gara	29/11/2021	12:00
Termine ultimo perentorio per il caricamento della documentazione di gara	18/12/2021	12:00
Apertura della documentazione (data indicativa)	27/12/2021	12:00
Pubblicazione della graduatoria (data indicativa)	24/01/2021	12:00

### **ART.5 AVVERTENZE**

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per la SACA S.p.A. la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile; nonché la facoltà di recedere dalle trattative qualunque sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

La SACA S.p.A. potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La SACA S.p.A. si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. Inoltre, la SACA S.p.A. procederà alla valutazione delle proposte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, quella che riterrà preferibile.

Ai fini della determinazione del prezzo dell'immobile, sarà vincolante il parere della del C.D.A. di SACA S.p.A.

L'immobile non deve essere pervenuto all'alienante a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art. 555 del codice civile.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, la SACA S.p.A. ne darà comunicazione all'offerente a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o tramite PEC

, e verrà eventualmente avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, di cui agli articoli 1 e 2 dell'avviso, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

## **ART.6 RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati o GDPR), e in osservanza alla vigente disciplina nazionale in materia (D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" così come modificato dal D.Lgs. n 101/2018) l'Amministrazione fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

### Finalità del trattamento

- I dati forniti verranno acquisiti dalla SACA S.p.A. per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla ricerca di mercato ed in particolare di quelli soggettivi, nonché per l'aggiudicazione e per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge.
- I dati forniti dal concorrente aggiudicatario verranno acquisiti da SACA S.p.A. ai fini della stipula del contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.

### Natura del conferimento

- Il conferimento dei dati ha natura facoltativa, tuttavia, il rifiuto di fornire i dati richiesti da SACA S.p.A. potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla partecipazione alle trattative o la sua esclusione da queste.
- Relativamente ai dati l'interessato potrà:

esercitare i diritti di cui agli artt. 15 (diritto all'accesso ai dati personali), 16 (diritto di rettifica), 17 (diritto alla cancellazione - "diritto all'oblio"), 18 (diritto alla limitazione di trattamento), 20 (diritto alla portabilità dei dati) e 21 (diritto di opposizione) del citato Regolamento Europeo e nei limiti indicati dallo stesso, inviando apposita comunicazione scritta al Titolare del Trattamento;

presentare, qualora ne ricorrano i presupposti, reclamo all'autorità nazionale di controllo competente in materia, Garante per la protezione dei dati personali.

#### Modalità del trattamento dei dati

- Il trattamento dei dati verrà effettuato da SACA S.p.A. in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

#### Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati

I dati potranno essere comunicati:

- al personale di SACA S.p.A. che cura il procedimento o a quello in forza ad altri uffici dell'Amministrazione che svolgono attività ad esso attinente;
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza alla SACA S.p.A. in ordine al procedimento o per studi di settore o fini statistici;
- ai soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte delle Commissioni che verranno di volta in volta costituite;
- ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241;

I dati conferiti dai concorrenti, trattati in forma anonima, ed il prezzo di acquisto, potranno essere diffusi tramite il sito internet [www.sacaservizi.com](http://www.sacaservizi.com).

Titolare del Trattamento Dati è SACA S.p.A., con Sede Legale in Sulmona (AQ), Viale del Commercio n. 2, tel. 0864 210721 – Fax 0864 210106;

**PEC: [protocollo.saca@pec.it](mailto:protocollo.saca@pec.it), e-mail: [info@acqua.it](mailto:info@acqua.it)**

Il Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) potrà essere contattato a mezzo e-mail: [a.colantonio@pec.it](mailto:a.colantonio@pec.it) o a mezzo posta presso la sede legale di SACA S.p.A. Viale Del Commercio n. 2 Sulmona (AQ).

#### Consenso del concorrente interessato

Con la presentazione della manifestazione di interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte della SACA Spa per le finalità sopra descritte.



Responsabile del procedimento è l'ing. Venanzio TOTI;

Per informazioni: pec: [procollo.saca@pec.it](mailto:procollo.saca@pec.it).

Elenco allegati:

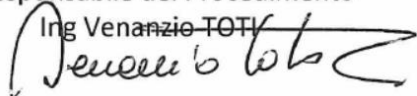
- allegato 1: fac simile domanda di partecipazione;
- allegato 2: contenuti relazione tecnico descrittiva;
- allegato 3: fac simile offerta economica

Data di pubblicazione

02/11/2021

Il Responsabile del Procedimento

Ing Venanzio TOTI



Il Presidente di SACA S.p.A.

Avv. Luigi Di Loreto

