

ALLEGATO N.1
CAPITOLATO TECNICO
INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN FERRARA

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. 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 Ferrara (di seguito anche "Amministrazione") è interessato a valutare l'acquisto di un immobile da adibire ad usi direzionali istituzionali diretti e indiretti.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Amministrazione potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile, una pluralità di immobili o una o più porzioni di immobili.

L'Amministrazione è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile o dei plurimi immobili individuati; eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

L'Amministrazione si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili o 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 localizzazione nel territorio del Comune di Ferrara, preferibilmente ma non necessariamente nella zona Sud della Città, comunque in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale.

In altre parole, nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili non ubicati nella zona sud, purché situati nel Comune di Ferrara in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale.

L'eventuale vicinanza degli immobili indicati nella manifestazione d'interesse con altre amministrazioni pubbliche sarà valutato favorevolmente dal Comune.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie di circa 1.200 metri quadrati con superficie comunque ricompresa tra un minimo di 1.000 mq e un massimo di 2.500 mq.

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente inferiore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni dell'Amministrazione, posto che un immobile di dimensioni maggiori potrebbe essere utilizzato anche per altri usi.

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 (o porzioni di immobili) aventi una superficie comunque ricompresa tra un minimo di 1.000 mq e un massimo di 2.500 mq.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo dell'Autorità potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili (o porzioni di immobili) che singolarmente abbiano una dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti dimensionali richiesti dal presente capitolato tecnico e dall'invito a manifestare interesse, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dall'altro.

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 dell'Amministrazione in termini di space planning (rispetto normativa sulle barriere architettoniche, presenza di sale riunionie/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli, di uffici chiusi multipli, di open space, di sale break, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, di spazi destinati alla formazione, di servizi igienici, di spazi per archivio e/o deposito, ecc.).

In altre parole, sebbene l'Amministrazione si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori.

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 e di conformità (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc), nonché il grado di conformità normativa edilizia e di accessibilità e sicurezza.

Più precisamente, anche nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritino una valutazione i seguenti aspetti:

a) Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

b) Caratteristiche di efficienza degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale.

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

c) Cablaggio strutturato, posto che la sede degli uffici direzionali dovrà essere dotata di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica;

d) Smart building. I moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare;

e) Accessibilità. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere pienamente accessibile e fruibile dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (le quali dovranno poter raggiungere l'edificio, le sue singole unità funzionali e ambientali e dovranno potervi entrare facilmente e usare gli spazi in modo sicuro e autonomo), l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii.) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

f) Conformità impiantistica. Tenuto conto che gli impianti a servizio dell'immobile dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia impiantistica (D.M. 37/2008), l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano dotati di impianti già conformi alla normativa in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici (Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37) o che, in virtù delle loro caratteristiche, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

h) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro sia per i lavoratori che per gli utenti, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 Allegato IV) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

f) Conformità urbanistico-edilizia. L'immobile proposto, entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita, dovrà essere regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio come meglio precisato al successivo articolo 6;

g) Ambiente. Nell'immobile proposto e nel terreno sul quale questo insiste, non dovranno essere presenti sostanze inquinanti o nocive;

h) Sismica. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro anche strutturalmente, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), o che siano stati oggetto di interventi di miglioramento sismico o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi.

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

Gli immobili proposti dovranno avere una destinazione d'uso direzionale; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti in una manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso

diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso direzionale; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso direzionale, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognosi di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Amministrazione non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'Amministrazione, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene l'Amministrazione si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

8.1. Elenco della documentazione tecnica

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di 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, evidenzii l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, le destinazioni d'uso, gli estremi puntuali dei titoli abilitativi (Permessi di Costruire, Concessioni o Licenze edilizie, SCIA, DIA, CILA CIL, ecc.) e, 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;
4. una descrizione dettagliata delle caratteristiche del fabbricato articolata secondo il seguente indice (vedi punto 5):
 - a) Caratteristiche dell'involucro
 - b) Caratteristiche di efficienza degli impianti
 - c) Cablaggio strutturato
 - d) Smart building
 - e) Accessibilità
 - f) Conformità impiantistica
 - h) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità
 - f) Conformità urbanistico-edilizia
 - g) Ambiente
 - h) Sismica

b) produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;

c) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante quotate dello stato di fatto" (in formato .dwg o .dxf), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg o .dxf);

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

8.2.Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1. viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .dxf, .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 a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà inoltre produrre la documentazione specificata ai successivi punti 9.1., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6., specificando che qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta e dovrà essere fornita prima della conclusione del contratto.

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 possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

9.2.Planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire le planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (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 emerge 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 all'Amministrazione il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

9.5.Certificato di prevenzione incendi

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Amministrazione il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile e qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

9.6.Altra documentazione

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'Amministrazione:

- 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 11300-1-2-3-4-5-6;
- c)** dichiarazione circa l'esistenza o meno della piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
- d)** dichiarazione circa la rispondenza o meno alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).
- e)** certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all' articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)).