

AVVISO DI RICERCA IMMOBILE IN MANFREDONIA DA CONDURRE IN LOCAZIONE

INDAGINE DI MERCATO

L'Acquedotto Pugliese S.p.A. (in seguito denominata AQP) intende eseguire un'indagine di mercato per individuare, nell'abitato del Comune di **Manfredonia**, un immobile da condurre in locazione, da adibire a sede di propri Uffici e delle Squadre Operative del Comprensorio territoriale che include anche gli abitati di Mattinata, Monte Sant'Angelo, San Giovanni Rotondo, San Marco in Lamis, Rignano G. e Zapponeta.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito web della Società all'indirizzo www.aqp.it nella sezione "Società Trasparente".

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve risultare nel territorio del Comune di Manfredonia, in prossimità dello stesso abitato ed in zona periferica, poco trafficata e facilmente raggiungibile dalle squadre operative in rientro da o in partenza per gli altri abitati del Comprensorio territoriale di competenza in epigrafe indicati.

La superficie netta richiesta deve essere compresa tra **140 e 200 mq.**

L'immobile deve avere:

- **n.3 stanze ad uso ufficio per complessivi minimo mq.60;**
- **n.1 locale spogliatoio con minimo 1 w.c. e minimo 1 doccia, per complessivi minimo mq.20;**
- **n.1 locale deposito per complessivi minimo mq.40;**
- **n.1 locale archivio per complessivi minimo mq.10;**
- **n.1 w.c. a servizio degli uffici e dimensionato ed accessoriato anche per l'uso da parte di disabili.**
- **ingressi e corridoi necessari.**

L'immobile dovrà inoltre disporre di **n.4 posti auto in autorimessa o all'aperto** ma in area recintata ad uso esclusivo della locataria AQP.

L'immobile deve risultare già edificato alla data di pubblicazione della presente indagine ed essere **libero e pronto per la consegna.**

Potranno prendersi in considerazione proposte di immobili o unità immobiliari da separare, da ristrutturare o da definirsi con divisorii interni, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti. **Il locatore offerente deve espressamente impegnarsi ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un termine ragionevole, che dovrà essere espressamente indicato nell'offerta.**

Tutti gli impianti dell'immobile devono essere efficienti e muniti di certificati in conformità alle normative vigenti. Nel caso di ristrutturazioni e adeguamenti dovrà essere fornita relativa dichiarazione d'intenti a rendere efficienti e conformi gli impianti alle normative vigenti e ad esibire le relative certificazioni.

L'immobile deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti e munito di **destinazione d'uso "uffici"**.

Deve inoltre risultare la **conformità dell'immobile alla normativa vigente** in materia di:

- a) abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) sicurezza sui luoghi di lavoro;
- c) normativa antincendio (in caso di fabbricato con attività soggetta a CPI);
- d) normativa antisismica.

Qualora l'immobile offerto non dovesse avere, al momento della proposta, i requisiti richiesti, dovrà sussistere l'impegno del locatore offerente ad eseguire tutti i necessari interventi di miglioramento che determineranno il raggiungimento della classe d'uso richiesta, indicando la relativa tempistica.

CRITERI PREFERENZIALI

Fermo restando il possesso dei requisiti indicati, per la selezione dell'immobile saranno utilizzati i criteri preferenziali qui di seguito indicati:

Convenienza economica

Tempi di disponibilità e consegna dell'immobile

Razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità rispetto all'uso richiesto

Ubicazione al piano terra

Sostenibilità ambientale complessiva

Valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all'indice di resistenza al sisma, ecc.)

REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve essere proprietario dell'immobile offerto ovvero dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto preliminare di compravendita) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere, indicandone i tempi, la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'AQP al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario, persona fisica e/o giuridica, dovrà pervenire in formato digitale come archivio compresso firmato digitalmente al seguente indirizzo pec: patrimonio@pec.aqp.it entro e non oltre le ore 23:59 del **31/07/2025**, indicando nell'oggetto:

“Ricerca Immobile in Manfredonia da condurre in locazione da destinare a sede Uffici e delle Squadre Operative del Comprensorio territoriale”.

Nell’offerta dovranno essere chiaramente indicati i dati dell’offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata). L’invio dell’offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell’AQP ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all’indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione dell’offerta è perentorio e faranno fede la data e l’orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata. L’offerta e la restante documentazione sono sottoscritte digitalmente dal soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta l’offerta e che ha la piena proprietà dell’immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo concedere in locazione. Nel caso di persona giuridica, occorre allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale. Nel caso di ditta individuale o società, occorre presentare certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l’offerta sia presentata tramite procuratore o istitutore (e, quindi, sottoscritta da quest’ultimo per conto dell’offerente), occorre allegare procura in originale o copia autentica. Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta l’offerta. Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d’identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato. Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie. Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all’allegato 1);
2. Dichiarazione con la quale l’offerente, mediante compilazione dell’allegato 2), attesti l’insussistenza dei motivi di esclusione di cui all’art. 94, D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i, nonché l’assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione;
3. Offerta economica, con l’indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell’I.V.A., redatta secondo il modello allegato 3);
4. In allegato all’offerta dovrà essere prodotta una relazione descrittiva e la relativa documentazione attestante i seguenti elementi e requisiti tecnici dell’immobile:
 - identificativi catastali e titoli di proprietà dell’immobile;
 - situazione giuridica dell’immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
 - descrizione dell’ubicazione dell’immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all’area urbana, l’indicazione dei servizi, dei collegamenti e delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d’uso dell’immobile e “dichiarazione sostitutiva” della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
 - certificato di agibilità;

- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica redatto ai sensi della normativa vigente;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, etc...);
- indicazione della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per le diverse destinazioni d'uso (uffici, spogliatoio, deposito, archivio, etc...);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato pdf sia in formato DWG);
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

STIPULA E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni.

Si precisa che:

la presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo AQP.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'AQP di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 12 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'AQP non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'AQP si riserva la possibilità di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito dell'AQP.

Per ogni eventuale chiarimento rivolgersi al Responsabile Area "Hard Facilities e Property Management" di AQP:

Ing. Francesco Sciacovelli

Pec: patrimonio@pec.aqp.it;

eMail: f.sciacovelli@aqp.it;

Tel: 0802343298