

AVVISO DI RICERCA IMMOBILE IN MONOPOLI DA CONDURRE IN LOCAZIONE

INDAGINE DI MERCATO

L'Acquedotto Pugliese S.p.A. (in seguito denominata AQP) ha necessità di individuare, nell'abitato del Comune di Monopoli, 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 Polignano a Mare, Rutigliano, Mola di Bari, Noicattaro, Triggiano, Capurso, Valenzano, Cellamare.

Il presente Avviso è pubblicato sul portale "Avvisi e bandi" raggiungibile sul sito www.aqp.it, sezione "Società Trasparente" alla voce "Bandi di gara e contratti".

REQUISITI DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune di Monopoli, 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.

L'immobile deve avere una superficie netta complessiva di almeno mq 170, composta da:

- n°3 stanze ad uso ufficio per un minimo di mq 90 complessivi;
- n°1 locale spogliatoio con servizi wc e almeno n°2 docce, per un minimo di mq 30 complessivi;
- un locale deposito per un minimo di mq 20 complessivi;
- un piccolo locale archivio per un minimo di mq 10 complessivi;
- oltre necessari ingressi e corridoi ed un ulteriore wc a servizio degli uffici e preferibilmente dimensionato ed accessoriato anche per l'uso da parte di disabili.

L'immobile deve preferibilmente disporre di n°4 posti auto in autorimessa e/o all'aperto ma in area recintata ad uso esclusivo della locataria AQP.

REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve risultare già edificato alla data di pubblicazione della presente indagine e libero da gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.. e libero da persone/cose e pronto per la consegna.

Tutti gli impianti dell'immobile devono essere efficienti e muniti di certificati in conformità alle normative vigenti. Nel caso di ristrutturazioni e adeguamenti da realizzare, 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 essere ubicato a piano terra e risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti e munito di destinazione d'uso "ufficio", categoria catastale A/10.

L'immobile deve, inoltre, risultare conforme 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 (per gli immobili di nuova costruzione ex Legge 77/2009).

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 indicando la relativa tempistica, che in ogni caso non dovrà superare il termine massimo sopra indicato.

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- Razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- Ubicazione in zona periferica con facile accesso alle strade extraurbane;
- Convenienza economica;
- Disponibilità e tempi di consegna dell'immobile;
- Disponibilità di posti auto in autorimessa e/o all'aperto ma in area recintata ad uso esclusivo della locataria AQP;
- Valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all'indice di resistenza al sisma, ecc.).

REQUISITI COGENTI

Tra i requisiti dell'immobile precedentemente indicati sono considerati cogenti, e quindi irrinunciabili, i seguenti:

- 1- l'immobile deve essere ubicato a piano terra;
- 2- l'immobile deve essere conforme alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità alla destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
- 3- gli impianti tecnici devono essere conformi alle norme vigenti o comunque dotati di "dichiarazione di conformità" tale da rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed avere efficacia ai fini della esibizione, ove occorrente;

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 ed ai requisiti richiesti. Il locatore offerente deve espressamente impegnarsi ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un termine di massimo 90 giorni, inserendo nell'offerta relativo cronoprogramma delle opere a farsi.

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 in sede di presentazione dell'offerta.

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 13/04/2026**, indicando nell'oggetto: *"Ricerca Immobile in Monopoli 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 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 institore (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;
 - certificazione sulla 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;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica redatto ai sensi della normativa vigente (per gli immobili soggetti alla L. 77/2009 o dove presente);
- 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);
- 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.

ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

Ai fini del presente avviso si precisa che:

- 1) Acquedotto Pugliese S.p.A. procederà a selezionare l'offerta tramite una propria commissione tecnica, individuando quella che, a insindacabile giudizio di tale commissione, risponde meglio alle proprie esigenze;
- 2) si procederà anche in caso di una sola offerta purché ritenuta valida e confacente;
- 3) la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo Acquedotto Pugliese S.p.A., che pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di fornire alcuna motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle trattative stesse; nessun diritto o aspettativa potrà sorgere in capo all'offerente per il semplice fatto di avere presentato un'offerta;
- 4) le certificazioni per le quali viene prodotta dichiarazione sostitutiva, dovranno essere successivamente fornite ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico all'instaurazione di eventuali trattative;

5) nel caso in cui venisse accertata una non corrispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità per uno dei requisiti cogenti, Acquedotto Pugliese S.p.A. potrà revocare in qualsiasi momento ogni eventuale accordo già intercorso;

6) i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento e ne autorizzano espressamente l'utilizzo.

Acquedotto Pugliese S.p.A. si riserva la facoltà di procedere ad appositi sopralluoghi intesi ad accertare l'idoneità e la rispondenza dell'immobile proposto rispetto alle finalità del presente avviso. Il proponente, pertanto, dovrà consentire le visite sopralluogo concordando tempi e modalità delle stesse.

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 ad uso non abitativo.

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 l'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 potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, presso l'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito dell'AQP.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgere quesiti scritti entro il limite di **10 giorni antecedenti** la scadenza dell'avviso, scrivendo al Responsabile Area Property di Acquedotto Pugliese S.p.A. Ing. Francesco Sciacovelli, ai seguenti indirizzi:

Pec: patrimonio@pec.aqp.it

Peo: f.sciacovelli@aqp.it