

**CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA STIPULA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE  
DI LOCALI OVE UBICARE LA SEDE DEL dell'Area Dipartimentale Umbria Nord Distretto  
di Bastia - Assisi nel Comune di Bastia Umbra**

**OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA**

A.R.P.A. Umbria si trova nella necessità di richiedere le quotazioni per la stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto locali situati all'interno del comune di Bastia Umbra nei quali ubicare la sede **dell'Area Dipartimentale Umbria Nord Distretto di Bastia Assisi nel Comune di Bastia Umbra**.

I soggetti interessati a partecipare dovranno pertanto presentare l'istanza all'Agenzia corredata di offerta tecnica ed offerta economica secondo le modalità di seguito specificate entro i termini di scadenza dell'Avviso.

Saranno ammesse soltanto offerte fatte pervenire da parte di soggetti titolari del pieno ed esclusivo diritto di proprietà.

Non saranno invece ammesse offerte relative a beni gravati da diritti reali di godimento o di garanzia, e nemmeno offerte relative a beni oggetto di comunione da parte del concorrente e di terzi che non partecipino alla gara.

Il bene immobile dovrà essere libero da pesi sino alla data della sottoscrizione del contratto. Nel caso in cui, anteriormente alla sottoscrizione del contratto di compravendita immobiliare, emergano pesi od oneri di qualunque genere non dichiarati dall'aggiudicatario, A.R.P.A. procederà all'annullamento dell'aggiudicazione, fermo restando il diritto al risarcimento dei danni subiti dall'Agenzia.

Non saranno ammesse offerte relative ad immobili futuri, a beni altrui, a beni gravati da garanzia reale o da altri vincoli a beni soggetti ad evizione, a beni soggetti a difetti, a beni soggetti a patto di riscatto.

A.R.P.A. Umbria sarà comunque espressamente esonerata dall'aggiudicatario da ogni pattuizione, onere o vincolo di qualunque genere e specie che non risulti conoscibile presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

In caso di offerta relativa ad immobile soggetto a comunione (sia essa comunione ordinaria o comunione legale), ciascun proprietario dovrà sottoscrivere la domanda di partecipazione e la correlativa modulistica.

**Con apposita nota allegata alla documentazione amministrativa** i comproprietari dovranno inoltre indicare le quote di rispettiva proprietà, e le correlative quote di canone che dovrà esser corrisposto a ciascuno di essi, nonché le esatte modalità di versamento. In caso di mancata indicazione espressa, il canone, ed eventualmente il prezzo, verrà corrisposto da A.R.P.A. ai comproprietari in misura proporzionale alle quote.

**OFFERTA**

I soggetti che intendono partecipare dovranno formulare le offerte nel modo seguente, a pena di esclusione:

**BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Istanza di partecipazione sottoscritta dagli aventi titolo secondo lo schema allegato;

**BUSTA 2 OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica dovrà contenere la seguente documentazione :

- a) Modello C compilato in ogni parte;
- b) La relazione tecnica illustrativa che descriva sommariamente i locali con la dotazione impiantistica da adibire ad ufficio con relativo calcolo della consistenza superficaria e certificato catastale;
- c) La planimetria generale per l'inquadramento urbano del fabbricato scala 1:500;
- d) Planimetria con disposizione delle postazioni lavoro rapp. 1:50;
- d) Copia dell'agibilità dei locali per destinazione ufficio;
- e) Relazione, redatta da un tecnico professionista abilitato, da cui risulti il superamento delle barriere architettoniche con garanzia dell'accessibilità dei locali, ai sensi L. 13/89, con dotazione di un bagno per portatori di handicap motori;
- f) Dichiarazione di idoneità dal punto di vista sismico dell'immobile specificando l'epoca di costruzione e la normativa di riferimento rispettata in fase di costruzione. La dichiarazione deve essere redatta da un tecnico professionista abilitato all'esercizio della professione nell'ambito delle competenze specifiche.

- g) Dichiarazione da parte della ditta installatrice di idoneità degli impianti (elettrico, illuminazione, climatizzazione, trasmissione dati, idrico ecc.) con apposita certificazione dei materiali utilizzati;
- h) Dichiarazione della disponibilità di almeno due posti auto per le auto dell'Agenzia o in alternativa evidenziare la disponibilità di un parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.

### BUSTA 3 OFFERTA ECONOMICA

Nella busta offerta economica dovrà essere prodotta la relativa offerta con l'importo annuale del canone di locazione redatta secondo l'Allegato B.

I plichi contraddistinti all'esterno con le diciture "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", "OFFERTA ECONOMICA" e "OFFERTA TECNICA", sigillati, dovranno essere inseriti in un plico più grande, anch'esso sigillato all'esterno, e sul quale dovrà essere necessariamente **indicato il nome dell'offerente, l'indirizzo, il numero di telefono ed il numero di fax.**

I concorrenti dovranno far **PERVENIRE** ad A.R.P.A. Umbria l'offerta esclusivamente a mezzo servizio postale tramite raccomandata, oppure con recapito da parte di Agenzia a ciò abilitata oppure mediante recapito "a mano" consegna alla sede dell'Agenzia indirizzandola a :

A.R.P.A. UMBRIA  
Via Pievaiola n. 207 B3  
06132 S. Sisto, Perugia

Sull'esterno del plico relativo all'offerta dovrà essere opposta la seguente dicitura:

"OFFERTA PER LA STIPULA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DA DESTINARE ALLA SEDE DI ARPA UMBRIA DI BASTIA UMBRA".

Il **RECAPITO** in tempo utile del piego contenente l'offerta è tassativo e rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Ai fini dell'ammissibilità dell'offerta rileverà soltanto **l'effettivo recapito in tempo utile dell'offerta entro il termine ultimo previsto**, e non già la sola prova dell'avvenuta spedizione.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e, comunque, in maniera difforme rispetto alle prescrizioni impartite dall'Agenzia.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere o in presenza di prezzi indicati in maniera tra di loro contrastante sarà considerato valido quello più vantaggioso per l'A.R.P.A.

### REQUISITI DEI LOCALI/EDIFICIO (INDEROGABILI)

Edificio che risponda ai requisiti normativi in materia di :

- Agibilità dei locali;
- Superamento delle barriere architettoniche (garantire l'accessibilità dei locali con dotazione di un bagno per portatori di handicap motori);
- Resistenza alle azioni sismiche secondo normativa;
- Idoneità degli impianti (elettrico, illuminazione, climatizzazione, trasmissione dati, idrico ecc.);

### INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI E DIMENSIONAMENTO

| DESCRIZIONE SPAZI    | Num. | DOTAZIONE MINIMA  | SUP. MQ Minima |
|----------------------|------|---|----------------|
| Ufficio da 2 persone | 2    | Possibilità di allocare due postazioni di lavoro per ogni ufficio. Ogni ufficio avrà la dotazione di n. 2 prese di trasmissione dati ed almeno 3 prese di corrente, impianto di illuminazione che garantisca un minimo di 500 lux sul piano delle scrivanie. Climatizzazione invernale ed estiva con comando termostato indipendente per ogni locale. | 30             |

|               |   |   |           |
|---------------|---|---|-----------|
|               |   | Gli arredi che compongono la postazione di lavoro sono : la scrivania 180x80 , piano dattilo 100x60, sedia girevole di dimensioni 55x55, spazio frontistante la scrivania di almeno 100 cm., armadio 90x45x205, porta abiti e due sedie per visitatori 55x55; tre prese corrente, due prese dati. |           |
| Sala riunioni | 1 | Saletta che abbia la possibilità di ospitare delle riunioni di 6-8 persone. Dotazione di almeno due prese per la trasmissione dati ed almeno 4 prese di corrente. Climatizzazione invernale ed estiva con comando termostato indipendente per il locale.  | 15        |
| Bagni         | 2 | Un bagno per portatori di handicap motori ed un ulteriore bagno con relativo antibagno (opzionale), possibilmente separato.   | 10        |
| Magazzino     | 1 | Locale per riporre attrezzatura da lavoro quale campionatori, frigorifero, armadietti personali , strumentazione per prelievi in campo ecc.   | 10        |
| Corridoio     |   | Spazio connettivo ove vi sia la possibilità di allocare la fotocopiatrice, stampante/fax con almeno tre prese elettriche e n.2 prese dati.  | 10        |
| Posti auto    | 2 | Almeno due posti auto coperti (garage) o esterni riservati alle auto dell’Agenzia o in alternativa parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.  |           |
|               |   | <b>TOTALE</b>   | <b>75</b> |

La superficie indicata per i singoli locali, ferma restando l’organizzazione d’insieme che garantisca la funzionalità e la fruibilità degli spazi, ha un valore indicativo mentre, la superficie totale di 75 mq. è un valore minimo richiesto.

#### **DOTAZIONI COMUNI SEDE**

Impianto di climatizzazione autonomo che funzioni in modo programmabile per la stagione invernale ed estiva (preferibile impianto a pompa di calore per questioni di risparmio oltre che eliminare allaccio gas metano).

Ingresso autonomo.

Per quanto attiene la valutazione della fruibilità dei locali, si precisa che essi dovranno essere funzionalmente collegati senza interruzioni di continuità.

I locali dovranno esser altresì dotati di riscaldamento, raffrescamento estivo, illuminazione diretta, illuminazione artificiale sul piano di lavoro pari a 500 lux, ricambi d’aria in modo naturale, pavimento antisdrucchiolo.

I locali dovranno inoltre essere cablati al fine di consentire ad ogni postazione l’allaccio di un personal computer e di un telefono VOIP.

I locali dovranno esser altresì in conformità rispetto alle norme in materia di superamento di barriere architettoniche e dovranno essere altresì accessibili, ai sensi della legge n. 13/89, tutti i locali aperti al pubblico. I locali dovranno inoltre esser idonei ad essere adibiti ad ufficio ai sensi della normativa in materia di sicurezza e salubrità dei luoghi di lavoro, ai sensi del d.lgs. n. 81/2008 e s. m. ed i.

L’istanza potrà essere presa in considerazione anche nel caso che i locali non siano dotati di qualsivoglia impianto o caratteristica ritenuta minimale qualora la proprietà si impegni a provvedere all’adeguamento entro il termine fissato per la consegna dei locali, con oneri esclusivamente a carico della stessa.

La durata del contratto di locazione è di 6 anni, prorogabile sulla base dell’insindacabile scelta di A.R.P.A., da esprimere mediante formale provvedimento, e con divieto di rinnovo tacito.

#### **AGGIUDICAZIONE DEL CONTRATTO**

L'aggiudicazione sarà effettuata nella forma dell'offerta in busta chiusa ed in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, da valutare sulla base di apposito parere scritto che sarà reso, a suo insindacabile giudizio, da parte della commissione a ciò appositamente incaricata. L'aggiudicazione è comunque subordinata alla verifica positiva della congruità del prezzo di locazione.

Il punteggio totale a disposizione della sopra notata commissione per la valutazione delle offerte è pari a complessivi 100 punti così ripartiti:

| TIPO OFFERTA | DESCRIZIONE CRITERIO   | Punteggio massimo |
|--------------|--|-------------------|
| TECNICA      | Tipologia zona urbana ove è inserito l'edificio (dotazione di servizi quali trasporto pubblico, parcheggio pubblico, ristorazione, presenza di terziario ecc. ). | 10                |
|              | Esposizione, illuminazione naturale ed organizzazione generale dei locali rispetto alla zona urbana.   | 5                 |
|              | Classe energetica dei locali da locare.  | 5                 |
|              | Requisiti che attestino compatibilità ambientali nell'ambito del risparmio ed uso razionale delle risorse naturali   | 10                |
|              | Aumento della superficie oltre il minimo richiesto   | 10                |
|              | Miglioramenti di altro tipo che arrechino utilità all'Agenzia  | 10                |
|              | Organizzazione degli spazi destinati ad uffici, sala riunioni, ingresso, ripostiglio e bagni in maniera razionale e funzionale                                   | 10                |
|              | Disponibilità di garage per due auto   | 10                |
| ECONOMICA    | Importo annuo canone di locazione verrà assegnato il punteggio con la seguente formula :<br>Punteggio off.econ. = 30 *prezzo più basso / prezzo offerto          | 30                |
|              | totale   | 100               |

Per quanto concerne l'offerta tecnica l'assegnazione del punteggio avverrà assegnando il massimo a quelle che hanno le caratteristiche migliori, mentre alle altre il punteggio proporzionale in base all'effettiva valenza delle dotazione e delle peculiarità descritte.

I prezzi offerti si intendono fissati dal partecipante alla gara in base a calcoli di propria assoluta convenienza a tutto suo rischio e saranno ritenuti invariabili ed indipendenti da qualunque eventualità.

Le offerte verranno esaminate in seduta pubblica il giorno prefissato per quanto attiene la Documentazione di cui alla Busta n. 01. Nella stessa seduta verrà aperta la busta contenente l'Offerta tecnica per constatarne il contenuto. L'esame dell'offerta tecnica avverrà in seduta privata. Terminato l'esame dell'offerta tecnica, la Commissione assegnerà i relativi punteggi che saranno comunicati ed esposti nella successiva seduta pubblica relativa all'apertura dell'offerta economica. La convocazione della seduta pubblica per l'esame dell'offerta economica verrà comunicata ai partecipanti sette giorni prima della stessa.

Assegnato il punteggio per l'offerta economica la Commissione stilerà la graduatoria.

La graduatoria sarà soggetta all'approvazione da parte del Direttore Generale dell'Agenzia. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida e ciò nonostante A.R.P.A. si riserva comunque la facoltà di non procedere ad aggiudicazione definitiva, oppure di procedere ad aggiudicazione parziale.

#### **TERMINI DI CONSEGNA DEI LOCALI**

L'aggiudicatario dovrà effettuare la consegna dei locali dalla data di decorrenza del contratto di locazione.

Il contratto dovrà esser firmato dall'aggiudicatario entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla data di ricezione della lettera raccomandata di comunicazione dell'Agenzia. Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperi all'obbligo di firma del contratto entro il termine sopra stabilito, A.R.P.A. avrà facoltà di dichiarare l'aggiudicatario stesso decaduto dall'aggiudicazione e potrà aggiudicare la gara, a suo insindacabile giudizio, a vantaggio del concorrente seguente nella graduatoria di gara già approvata.

Qualora l'aggiudicatario debba eseguire dei lavori di adeguamento dei locali verrà assegnato il termine entro cui ultimare i lavori stessi. Alla conclusione dei lavori, accertata la rispondenza alla normativa ed alle esigenze dell'Agenzia, si potrà procedere alla stipula del contratto di locazione.

**OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO ED EVENTUALI CONSEGUENZE:** Dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario sarà invitato a presentare, nei termini fissati in apposita comunicazione:

- la documentazione relativa al possesso dei requisiti inseriti nelle dichiarazioni sostitutive fatte in sede di gara;
- la documentazione attestante il versamento delle spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, sarà assoggettato alla revoca dell'aggiudicazione e si procederà ad affidare il contratto al secondo classificato.

E' fatto salvo per A.R.P.A. Umbria il diritto di agire nelle opportune sedi per il risarcimento di eventuali danni.

**PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE:** Il canone di locazione verrà liquidato con rate trimestrali saldate entro i primi dieci giorni del secondo mese del trimestre.

**AVVERTENZE GENERALI:** Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, i dati personali forniti dai candidati saranno raccolti presso A.R.P.A. Umbria per le finalità di gestione dell'aggiudicazione dei contratti di locazione oggetto del presente avviso e saranno trattati anche successivamente all'aggiudicazione per finalità inerenti alla gestione dello stesso. Con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si intende autorizzato il conferimento dei dati di cui trattasi.

....., lì .....

per accettazione  
Il Legale Rappresentante  
.....

A.R.P.A. Umbria  
Il Direttore Generale  
Dott. Walter Ganapini  
.....