

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI LOCALI IN AFFITTO PER LA SEDE AZIENDALE DI A.I.C.A. – AZIENDA IDRICA COMUNI AGRIGENTINI (IN BREVE AICA)

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

In esecuzione dell'atto n. 1036 del 31/03/2022 del Direttore Generale, con il quale, tra le altre cose, è stato determinato di approvare gli atti di cui al presente avviso, nominare Responsabile Unico del Procedimento il Dirigente dell'Area Tecnica, Ing. Francesco Fiorino, e indire la presente manifestazione,

RENDE NOTO

Il seguente avviso pubblico finalizzato alla manifestazione di interesse da parte di proprietari di locali da cedere in locazione come di seguito specificato.

OGGETTO

L'avviso riguarda la ricerca di locali ad uso commerciale da condurre in locazione, in qualità di unico conduttore, mediante la stipula di un contratto di locazione ad uso terziario-direzionale e produttivo.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non sarà ritenuta, in alcun modo, impegnativa per AICA.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse; AICA 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 senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La durata del contratto di locazione richiesta è per un periodo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei), con l'esplicita richiesta di rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza, ma con facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione necessario al locatore per la compatibilità del rientro di eventuali investimenti concordati con il conduttore per migliorie e adattamenti dei locali con il massimo contenimento del canone di locazione, potrà essere esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per un numero di mesi da stabilire di comune accordo.

TEMPISTICHE

Il termine per la consegna dei locali ad AICA, comprensivo dei tempi per eventuali adattamenti e migliorie dei locali è fissato entro fine aprile 2022, salvo proroghe motivate.

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEI LOCALI

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

Localizzazione

L'ubicazione deve essere nel territorio del comune di Agrigento o in zona limitrofa a tale territorio, preferibilmente in zona servita dai mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

Tipologia





I locali devono essere insediati in un complesso immobiliare ovvero in una porzione di complesso immobiliare comunque dotata di autonomia funzionale, accessibilità riservata e ampio parcheggio riservato o comunque disponibile nelle adiacenze o vicinanze.

Sono richiesti i sottoservizi essenziali: acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione e connettività che garantisca accesso ad internet ad alta velocità.

E' altresì richiesta la certificazione di destinazione d'uso in relazione alla tipologia di locali necessari ad AICA.

Dimensionamento e consistenze edilizie

I locali devono essere idonei all'utilizzo quale sede di lavoro e uffici, con spazi differenziati per le attività di back office e di front office, oltre alla presenza di locali da adibire a magazzino, servizi igienici ben distribuiti, eventuali spogliatoi per il personale, eventuali parcheggi di pertinenza.

Sulla base della attuale sede di AICA, del numero di personale da allocare nei locali, delle necessità stoccaggio e parcheggio, è stato determinato il fabbisogno degli spazi occorrenti per le attività di sede di AICA, da considerarsi indicativo e suscettibile di adattamenti:

Consistenza complessiva dei locali e loro ripartizione

Superficie complessiva: circa mq 2.000 anche ripartita in più piani con un massimo di 3 piani, orientativamente così suddivisa:

- n.1 sala assembleare;
- n.1 sala consiliare;
- n.45 stanze di vario metraggio;
- n.1 sala call center fruibile da almeno 10 operatori contemporaneamente
- n.1 sala open space
- n.1 zona per il front office clienti con possibilità di ingresso indipendente di circa mq 100 situata a piano terra;
- n.1 o più locali magazzino per uno sviluppo di superficie di circa mq 500 situati a piano terra.
- n.4 locali adibiti a servizi igienici con circa 4 postazioni ciascuno, adeguatamente distribuiti
- spazi accessori (corridoi, ingressi, disimpegni ecc.).

2

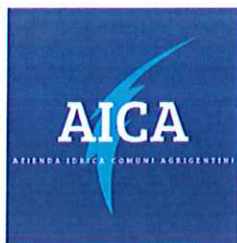
Oltre alla superficie complessiva come orientativamente sopra suddivisa, si richiede anche area esterna di proprietà e area esterna - anche non di proprietà - di possibile adibizione a parcheggio utenza e dipendenti.

Si richiede, inoltre, la perfetta funzionalità degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, delle reti impiantistiche a supporto dei servizi telematici, nonché degli impianti di protezione attiva e passiva (c.d. messa a terra).

Elementi qualificanti e preferenziali

Verranno valutati, come elementi qualificanti, i seguenti aspetti:

- a. posizione baricentrica rispetto al centro cittadino;
- b. vicinanza entro 500 m. di una stazione delle linee del servizio di trasporto pubblico locale extraurbano (autobus e treno) e di parcheggi di proprietà e pubblici;
- c. presenza di arredi, pareti divisorie, pareti attrezzate, scaffalature, ecc.;
- d. aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le eventuali soluzioni proposte per:
 - ✓ d.1 - la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;
 - ✓ d.2 - la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
 - ✓ d.3 - l'efficienza gestionale;
 - ✓ d.4 - la sicurezza antieffrazione.



- e. ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti nel presente avviso, con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali;
- f. disponibilità all'adattamento dei locali alle esigenze di AICA;
- g. disponibilità alla consegna definitiva dei locali in data anticipata rispetto alla tempistica illustrata nel precedente paragrafo;
- h. presenza di impianti di comunicazione e di elaborazione dati attraverso un sistema di cablaggio del tipo "strutturato a fibra ottica";
- i. presenza di impianto antincendio conforme alla normativa di settore.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari dei locali aventi i requisiti di cui sopra o, comunque, che intendano procedere all'adattamento eventuale dei propri locali ai requisiti richiesti, e interessati all'eventuale stipula del relativo contratto di locazione, dovranno far pervenire una manifestazione di interesse **in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e le ore 16.00 del giorno 15/04/2022 al seguente indirizzo:**

A.I.C.A. – Azienda Idrica Comuni Agrigentini
Ufficio Protocollo
Viale Mediterraneo, sn
92021 – Aragona (AG)

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI LOCALI IN AFFITTO PER LA SEDE AZIENDALE DI A.I.C.A. - NON APRIRE -

3

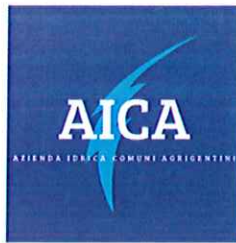
Il plico potrà essere consegnato personalmente all'ufficio protocollo o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data e l'ora di ricezione, il protocollo apposto dall'Ufficio Protocollo, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di AICA nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato.

Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

La manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile - nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante - ovvero da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico.

L'offerente dovrà rilasciare le seguenti dichiarazioni:

1. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione specificandone la qualità;
2. ubicazione e identificativi catastali dell'immobile;
3. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali ovvero che l'immobile sarà libero da gravami, pesi, cose e persone e non oggetto di ulteriori impegni contrattuali entro la data del 30/04/2022;
4. interesse a concedere l'immobile in locazione ad AICA alle condizioni di cui all'avviso pubblicato;
5. accettazione di tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
6. disponibilità a far visionare l'immobile da personale indicato da AICA;
7. disponibilità a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle manifestazioni di interesse pervenute una verifica tecnico-amministrativa nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che AICA dovesse richiedere sull'immobile stesso;



8. disponibilità alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso ovvero entro altra data antecedente, da specificare, fatto salvo il concordamento di proroghe ove sia di interesse di AICA;
9. richiesta economica relativa al canone annuale di locazione (al netto delle imposte di legge) che tenga conto dei locali nello stato in cui si trovano, con esclusione di eventuali incidenze per miglioramenti e adattamenti che AICA potrà richiedere o proposti dall'istante interessato a locare i locali (**canone annuo base**).

La manifestazione di interesse dovrà inoltre contenere 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 a cui si rinvia.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata di seguito e i documenti tecnici potranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf o altro file di stampa:

1. in caso di persona giuridica – dichiarazione sostitutiva del Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
2. copia del titolo di proprietà dell'immobile;
3. planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, ecc.;
4. planimetria catastale ed elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia presentata all'ufficio tecnico comunale da cui si possano desumere le dimensioni e le caratteristiche tecniche dei locali proposti;
5. documentazione fotografica;
6. relazione tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a. consistenze, superficie lorda totale, superficie lorda suddivisa per piano, superficie lorda suddivisa per spazi per uffici (comprensivi dei collegamenti verticali ed orizzontali e dei servizi annessi), locali magazzino, parcheggi di proprietà o fruibili e numero posti auto relativi;
 - b. tipologie e caratteristiche prestazionali degli impianti tecnologici (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, audio/video, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, ecc.);
 - c. sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, arredi speciali, ecc.);
 - d. copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dei locali ad essere adibiti all'uso al quale saranno destinati quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio in fognatura, certificato di prevenzione incendi, certificato urbanistico, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..;
7. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
8. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.

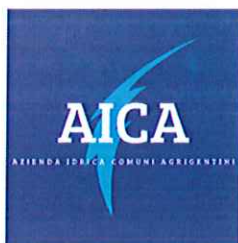
4

Alla manifestazione di interesse potrà essere anche allegata una relazione illustrativa di eventuali proposte per migliorie e adattamenti alle esigenze manifestate in questo avviso, indicandone l'incidenza in termini di canone annuo ulteriore oltre a quello base e il vincolo temporale di locazione per il recupero degli investimenti del locatore.

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Individuati i locali più rispondenti alle richieste, comunque ritenuti potenzialmente adattabili alle esigenze di AICA, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata a concordare gli





adattamenti, le migliorie, in genere gli eventuali investimenti necessari, quant'altro possa occorrere per la definizione di un accordo, compreso il canone definitivo di locazione annua e l'eventuale vincolo temporaneo di locazione. Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dei locali a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute da AICA sino alla data di interruzione della trattativa stessa, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al Dirigente Tecnico nonché RUP, Ing. Francesco Fiorino presso A.I.C.A. – Azienda Idrica Comuni Agrigentini, Viale Mediterraneo sn, 92021 Aragona (AG) tel. 0922441539 – cell. 3341029625 e-mail f.fiorino@aicaonline.it

Nella richiesta dovrà essere indicato il recapito al quale inviare le risposte.

Responsabile del Procedimento: Ing. Francesco Fiorino.

INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e del Reg EU 679/2016, il trattamento dei dati personali forniti dai partecipanti alla presente manifestazione è finalizzato esclusivamente all'espletamento della procedura in oggetto e avverrà con l'utilizzo anche delle procedure informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità, anche in caso di comunicazione a terzi.

Il conferimento dei dati richiesti è necessario anche per valutare i requisiti di partecipazione, pena l'esclusione.

Ai partecipanti sono riconosciuti i diritti di cui all'informativa allegata alla presente manifestazione, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste ad AICA, titolare del trattamento dei dati stessi.

Con la partecipazione alla procedura, in ogni caso, gli istanti autorizzano il trattamento dei dati trasmessi, per i fini di cui alla procedura stessa.

Allegati:

- Allegato modello A
- Informativa Sul Trattamento Dei Dati Personali


Il RUP
Dirigente Tecnico

Ing. Francesco Fiorino